دروس

في

القانون الزراعي

تأليف

الدكتور توفيق حسن فرج

أستاذ القانون المدني

بكلية الحقوق (سابقا)

والمحامي لدى محكمة النقض

الناشر

مؤسسة الثقافة الجامعية

إهـــــــداء ٢٠٠٦

المرحوم الدكتور / توفيق حسن فرج

الإسكندرية

دروس
في
القانون الزراعي

تأليف
الدكتور توفيق حسن فرج
أستاذ القانون المدني
وعميد كلية الحقوق (سابقاً)
والمحامي لدى محكمة النقض

الناشر
مؤسسة الثقافة الجامعية

تمهيد

ـ بدء الاهتمام بالقانون الزراعي في مصر:

منذ أن صدر قانون الاصلاح الزراعي في مصر بالمرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، وجهت الأنظار الى الاهتمام بدراسة القانون الزراعي ، وذلك نظرا لما أثاره تطبيق هذا القانون من مسائل ومشاكل ، وجد من اللازم أن تكون موضوعات لدراسات علمية من جانب المتخصصين . ومن أجل ذلك ، وعندما عرض أمر تطوير لوائح الدراسة بكليات الحقوق بالجامعات المصرية ، وجد من المناسب أن يكون لهذا القانون مجال مستقل للدراسة ، بين مقررات تلك الكليات . ولهذا جعلت مادة القانون الزراعي من بين المواد المقررة في جميع كليات الحقوق . ومنذ أن تقرر ذلك (عام ١٩٧٠) بدأ الاهتمام الحقيقي بدراسة هذا القانون ، ومحاولة الكشف عن قواعده ، وتحديد نطاقه ومضمونه ، وذلك في سبيل ابرازه واستقلاله عن الفروع الاخرى للقانون ، كفرع مستقل بذاته .

ولا يعني ذلك أن موضوعات القانون الزراعي لم تكن موضع اهتمام ضمن مقررات كليات الحقوق بالجامعات ، فقد كانت بعض الموضوعات تدرس ضمن مقررات مختلفة بتلك الكليات ، خاصة ضمن مقررات القانون المدني . فقد عالج هذا القانون بعض المسائل التي تدخل في نطاق القانون الزراعي بصفة عامة ، من ذلك ما ورد بصدد الكلام عن عقد الايجار ، حيث عرض المشرع للقواعد الخاصة بايجار الاراضي الزراعية ، والمزارعة ، تحت عنوان " بعض أنواع الايجارات "

فى المادة ٦١٠ وما بعدها من القانون المدنى . فعرض لايجار الأراضى الزراعية فى المواد من ٦١٠ الى ٦١٨ ، كما عرض للمزارعة فى المواد من ٦١٩ الى ٦٢٧ .

ومن ذلك أيضا ماورد بخصوص الملكية . فقد أورد المشرع بين القواعد الخاصة بالملكية فى القانون المدنى ، وعلى نحو خاص بصدد الكلام عن نطاق حق الملكية ووسائل حمايته ، بعض القواعد التى تنظم الملكية الزراعية ، فعرض لما يتعلق بالقيود الخاصة بالرى والصرف ، على نحو ماجاء بالمادة ٨٠٨ وما بعدها .

ولا يقتصر الأمر على ماأشرنا اليه ، بالنسبة لما ورد فى بعض مجالات القانون المدنى ، بل ان هناك من القواعد ، ماجاء فى مجالات أخرى من هذا القانون كما هو الشأن مثلا بالنسبة لما أوردته المادة ٨٧٤ مدنى والخاصة بالاستيلاء على عقار لا مالك له .

وبالاضافة الى ذلك ، فانه ينبغى أن يراعى أن هناك الكثير من القواعد التى تنطبق على حق الملكية ، والتى أوردها القانون المدنى بصدد تنظيمه لحق الملكية ، بصفة عامة ، تنطبق كذلك على الملكية الزراعية ، شأن هذه الملكية الأخيرة شأن غيرها من الملكيات العقارية بصفة عامة . هذا فضلا عن سريان القواعد القانونية العامة حيث لايوجد نص خاص .

واذا كان الكثير من القواعد المتعلقة بالملكية الزراعية ، قد ورد تضمن قواعد القانون المدنى ، فان هناك من القواعد ما ورد

ضمن فروع القانون الأخرى ، وكانت تدرس ضمن المقررات الخاصة بها .

ورغم كل ذلك فقد وجد أولو الأمر أن من الملائم إفراد مقرر خاص للقانون الزراعى ضمن مقررات الدراسة بكليات الحقوق . ولعله منذ أن تقرر ذلك ، بدأ الاهتمام بابراز هذا الفرع الجديد بين فروع القانون ، حتى تتحقق له ذاتيته ، كفرع مستقل . والملاحظ أنه منذ أن صدر قانون الاصلاح الزراعى عام ١٩٥٢ ، توالت التشريعات الزراعية لكى تنظم الكثير من النواحى التى تسهم فى قيام القانون الزراعى ، باعتباره فرعا جديدا . وقد ترتب على كثرة القواعد التى تنظم النشاط الزراعى بصفة عامة أن برزت معالم هذا الفرع الجديد ، باعتباره فرعا يحكم وجها من أوجه النشاط الرئيسية فى المجتمع . ولقد كان لتدريس القانون الزراعى بكليات الحقوق أهميته فى إبراز كيان هذا الفرع الجديد بين فروع القانون .

- <u>التعريف بالقانون الزراعى وتحديد نطاقه</u> :

يعتبر القانون الزراعى من الفروع الحديثة فى مجال القانون الخاص . ولم يتفق الفقه على وضع تعريف محدد لهذا الفرع من فروع القانون ، ولكن يختلف التعريف بحسب المضمون الذى يدخله الفقه فى اطار هذا الفرع من حيث الموضوعات التى تدخل فى نطاق دراسته .

ويمكن القول إن القانون الزراعى هو مجموعة القواعد القانونية التى تنظم كل ما يرتبط بالزراعة . وقد يتعلق هذا بالملكية الزراعية، أى بملكية الأراضى الزراعية ، أو باستغلال تلك الأراضى . وقد يقوم المالك نفسه بهذا الاستغلال ، وقد يعهد به المالك الى غيره ، اما على سبيل المشاركة ، واما بصفة مستقلة . فقد يشترك الغير مع المالك فى الاستغلال ، وهو ما يتم فى صورة مزارعة ، ويتم بينهما عقد يسمى عقد مزارعة ، حيث تعطى الأرض الزراعية او المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ جزء معين من المحصول .

وقد يقوم المالك بتأجير أرضه الزراعية الى مستأجر يتولى زراعتها لنفسه هو مقابل ما يدفعه الى المالك من أجرة .

وقد يستعين من يستغل الأرض الزراعية سواء كان هو المالك أم المستأجر ، بأشخاص للعمل فى هذا المجال ، وفى هذه الحالة يتم مع من يقومون بالعمل الزراعى عقود عمل يتحقق فيها تنظيم العلاقة بين العامل الزراعى ورب العمل ، ويتم تنظيم تلك العقود بقواعد تشريعية .

وبالاضافة الى ما سبق ، وفى سبيل تقدم الزراعة وتطويرها وتوفير المواد اللازمة لها ، من بذور ، وأسمدة وغيرها ، قامت جمعيات تعاونية وانتشر التعاون الزراعى ، واهتم المشرع بتنظيم الجمعيات التعاونية الزراعية .

ولا يقف اهتمام القانون الزراعي لدى الملكية الزراعية والاستغلال الزراعي، والعمل، والتعاون .. بل يمتد اهتمام التشريعات الصادرة في هذا الصدد بالكثير من الأمور المتصلة بالزراعة (١)، فيهتم القانون مثلا بالثروة الزراعية بصفة عامة، وما يندرج تحت هذا من تنظيم الانتاج الزراعي، وتقاوى الحاصلات الزراعية، وحدائق الفاكهة ومشاتلها، والأشجار الخشبية، والمخصبات الزراعية، ووقاية المزروعات وبطاقة الحيازة الزراعية، كما يهتم هذا القانون كذلك بالثروة الحيوانية من حيث تنميتها وحمايتها.

ومن هذا نرى أن القانون الزراعي لا يقف فحسب لدى الملكية الزراعية وما يرتبط بها (٢)، بل ينصرف كذلك الى غير ما يدخل

---

(١) أنظر من ذلك مثلا قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦.

(٢) أنظر في هذا الصدد: الدكتور محمود جمال الدين زكي: القانون الزراعي ط ٣ س ١٩٧٧ وهو يعرض في هذا الصدد لما يدور حول الملكية الزراعية، فيقسم مؤلفه المشار اليه الى أربعة أبواب، يبحث أولها في القيود الواردة على رخصة تملك الاراضي الزراعية، ويبحث ثانيها في القيود الواردة على حق الملكية الزراعية، ثم يعرض في الباب الثالث للقيود الواردة على سلطات مالك الارض الزراعية، وفي هذا الصدد يعرض لايجار الاراضي الزراعية، والمزارعة. وفي الباب الرابع يعرض لحماية الملكية الزراعية، وفي هذا الباب يتكلم أولا عن حماية الملكية، ثم عن حماية الاستغلال الزراعي حيث يعرض للتعاون الزراعي.

تحت تلك الموضوعات ما يتعلق بتنظيم الانتاج الزراعى ، وحمايتـه ، والثروة الحيوانية .

وأيا كانت التعاريف التي يضعها الفقه في هذا الصـدد ، فاننا نرى ـ كما أوضحنا من قبل ـ أن القانون الزراعى هو مجموعـة القواعد القانونية التي تنظم كل ما يرتبط بالزراعة ، سواء تعلق هـذا بالملكية الزراعية وما يرتبط بها أم بغيرها مما يرتبط بالانتاج الزراعى من حيث تنظيمه ، أو بالثروة الحيوانية .

<u>القانون الزراعى فرع حديث :</u>

لم يرد بين التقنينات المصرية تقنين خاص بالزراعة ، وقـد كان هذا هو الشأن في التقنينات الفرنسية ، اذ لم يرد تقنين خـاص بالزراعة ، ومن أجل هذا نجد أن قوانين الدول التي حذت حـذو النظام الفرنسي ، لم تورد تقنينا خاصا بالزراعة بين تقنيناتها ، وهذا ما حدث في مصر .

بل إن التقنينات المختلفة لم تفرد للقواعد الخاصة بالقانـون الزراعى أبوابا أو فصولا مستقلة ، وان كان بعضها قد عرض في قواعـد متفرقة لبعض ما يتصل بالقانون الزراعى .

من ذلك مثلا ، ما ورد بصدد حق الملكية في التقنين المدنى المصرى ، فقد عرض المشرع بالتنظيم لبعض المسائل المتعلقة بالملكية الزراعية ، وهى القواعد الخاصة بقيود الجوار ، وتلك الناشئة عـــن

التلاصق في الجوار ، كما عرض .. في صدد الكلام عن عقد الايجار ـ لايجار الاراضي الزراعية، ولعقد المزارعة ،على ما قدمنا .

وقد بدأ الاهتمام بابراز القواعد المتعلقة بالزراعة ،باعتبارها تتعلق بفرع متخصص من النشاط الانساني ، منذ أواخر القرن الماضي. كما اهتم الفقه الفرنسي بالكلام عن خصوصية القانون الزراعي ، وضرورة تدريسه ، باعتباره فرعا مستقلا من فروع القانون (١) .

وقد ازداد اهتمام المشرع المصري بالقانون الزراعي ، على نحو خاص منذ صدور قانون الاصلاح الزراعي عام ١٩٥٢ ، حقيقة لقد وجدت قبل هذا تشريعات تتصل بالزراعة ، كما صدرت قواعد تتعلق بالملكية الزراعية ، وبغيرها من الأمور التي تتصل بالزراعة (٢) .

(١) أنظر في هذا الاستاذ : سافاتييه: دالوز ١٩٥٤ ص ٩١ ، وما بعدها .

(٢) أنظر في هذا الصدد : الأمر العسكري رقم ٦٢ لسنة ١٩٤٠ والذي يحظر على الاجانب تملك العقارات التي تقوم على ادارتها مصلحة الحدود ، وكذلك القانون ٣٧ لسنة ١٩٥١ الذي حظر على غير المصريين ،اكتساب ملكية الاراضي الزراعية والأراضي القابلة للزراعة والأراضي الصحراوية .

ومنذ تاريخ سابق ـ في أواخر القرن الماضي ـ صدر أمر عال عام ١٩٨٠ وديكريتو عام ١٨٩٢ بمنع زراعة الدخان والتنباك . وفي سنة ١٩٢٦ صدر مرسوم بمنع زراعة الخشخاش (أبو النوم) ،وقد عدل هذا المرسوم بالقانون ٦٤ لسنة ١٩٤٠ . وفي عام ١٩٢٢ صدر قانون يمنع صيد الطيور صديقة الفلاح . وفي سنة ١٩٣٣ صدر مرسوم " مراقبة البذور المعدة للتقاوي" . وفي سنة ١٩٣٦ صدر قانون خاص بمراقبة صدر .

وازاء صدور العديد من التشريعات التى تتعلق بالزراعة فى كافة المجالات، فقد أصبح الجو مهيأ لميلاد فرع جديد من فروع القانون. وقد جمع القانون الفرنسى القواعد المتعلقة بالزراعة فى تقنين شامل، وبدأ الفقه الفرنسى يصدر مؤلفات عامة فى هذا الصدد تحمل اسم "القانون الزراعى" (Droit Rural).

واذا كانت مثل هذه الصورة لم تتكامل فى ظل القانون المصرى، فان الاهتمام بهذا الفرع الجديد من فروع القانون، قد ازداد، خاصة على أثر ادخال مادة "القانون الزراعى" فى لوائح كليات الحقوق بالجامعات المصرية، منذ العام الجامعى ١٩٦٩ـ ١٩٧٠. وما من شك فى أن تدريس هذه المادة ضمن مقررات كليات الحقوق سيزيد الاهتمام بهذا الفرع الجديد.

ومع ذلك، فلا ينبغى المبالغة فى هذا الصدد والقول بأن جعل مادة القانون الزراعى مادة مستقلة، من شأنه أن يضفى على هذا الفرع الجديد من فروع القانون ذاتية مستقلة. ذلك أن أهم مايدرس فى هذا القانون كان يدخل فى مجالات الدراسة فى القانون المدنى. وقد تعرض اساتذة القانون المدنى للكثير من

=/= القطن. وفى سنة ١٩٤١ صدر قانون يتعلق بزراعة الأشجار على جسور الترع والمصارف. وفى سنة ١٩٤٣ صدر قانون ينظم تجارة المخصبات الزراعية. وفى سنة ١٩٤٦ صدر قانون خاص بتعميم زراعة التقاوى المنتقاه من الحاصلات الزراعية.

وبالنسبة لمقاومة الآفات الزراعية صدر العديد من القوانين والقرارات، وكذلك الشأن فى العديد من المجالات المتصلة بالزراعة.

القواعد التى جاء بها قانون الاصلاح الزراعى ، والقوانين المختلفة فى هذا المجال فى دراساتهم ، خاصة فى مجال الدراسة المتعلقة بالملكية ، والدراسة المتعلقة بعقد الايجار ، ولعل دراسة مايتصل بالملكية والايجار ، هى الدراسة التى تحتل المكان البارز ضمن مقرر القانون الزراعى بعد أن خصص له مقرر مستقل .

وهذا مايدعونا الى القول بأن القانون الزراعى ، رغم اتساع مجال التشريعات المكونة له ، وما اتسمت به من طابع آمر ، يدخل فى نطاق القانون الخاص على ما سنرى .

<u>ـ القانون الزراعى فرع من فروع القانون الخاص :</u>

لاجدال فى أن استعراض التشريعات العديدة التى تدخل فى نطاق القانون الزراعى يكشف عن أنها ذات قواعد آمرة . ويبدو هذا واضحا بالنسبة للقواعد المنظمة للعلاقات التى تنشأ بمناسبة تملك الارض الزراعية ، وتلك التى تتعلق بايجار الارض الزراعية ، وعقود العمل الزراعى . كما يبدو هذا واضحا كذلك بصدد القواعد التى تنظم اشراف الدولة على الاستغلال الزراعى ، مثل منع زراعة بعض النباتات ، ومقاومة الآفات ، والرى والصرف والجسور ، وتنظيم اعداد البذور والتقاوى ، وتنظيم الدورة الزراعية .

وباستعراض الكثير من العلاقات التى تنظمها القواعد التشريعية فى المجالات السابقة ، نجد أن الدولة تكون طرفا فيها

باعتبارها صاحبة السلطة والسيادة ، أى أنها قواعد قانونية تتسم بطابع قواعد القانون العام . من ذلك مثلا : تلك القواعد التى تتعلق بالملكية الزراعية ، بشأن تملك الأراضى الزراعية ، او اكتساب الملكية الزراعية ، أو عدم جواز التنفيذ على الملكية الزراعية الصغيرة (فى حدود خمسة أفدنة) ، أو حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية (القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣) .

وفى مجال قوانين الزراعة نجد من القواعد مايحظر زراعات معينة (كالدخان والخشخاش) وتنظيم الدورة الزراعية ، وتحديد مواعيد الرى لبعض الزراعات (كالبرسيم ..) . وفى مجال القوانين المتعلقة بمقاومة الآفات الزراعية ، نجد العديد من القوانين فى هذا الصدد ، والتى تتدخل الدولة فيها بصفتها صاحبة السلطة والسيادة ، وكذلك الشأن بالنسبة لما يتعلق بالرى والصرف والجسور ..

والى جانب ماسبق ، فان من العلاقات التى تقوم بمناسبة الاستغلال الزراعى مايقوم بين أشخاص عاديين أو بين أشخاص اعتباريين كالجمعيات والشركات الخاصة ، وبالتالى لاتدخل الدولة فيها باعتبارها صاحبة السلطة والسيادة ، ومن ثم تعتبر القواعد القانونية التى تنظمها من قواعد القانون الخاص . وهذا مايبدو واضحا بصدد القواعد المتعلقة بالملكية الزراعية والتى تتعلق بقيود الملكية الواردة فى القانون المدنى ، وفى القواعد التى تنظم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين للأراضى الزراعية .

ويلاحظ أن القواعد الخاصة بهذا النوع الأخير من العلاقات تتسم فى جملتها بالطابع الآمر .

ويبين مما سبق أن قواعد القانون الزراعى تجمع بين قواعد القانون العام ، وقواعد القانون الخاص ، مما قد يتعذر معه القول بانتماء هذا الفرع من فروع القانون الى أى من المجالين ، مجال القانون العام ، أو مجال القانون الخاص .

ومع ذلك ، فانه لما كانت القواعد المنظمة للملكية الزراعية ، والقواعد المنظمة لايجار الاراضى الزراعية من اهم القواعد الداخلة فى تكوين القانون الزراعى ، فانه ليس من العسير بعد ذلك القول بأن هذا الفرع من فروع القانون يدخل فى فروع القانون الخاص .

- خطة الدراسة :

اذا كانت الموضوعات التى تدخل فى نطاق القانون الزراعى متعددة ، فانه يمكن القول بأن أهم ما يعرض فى نطاق القانون الخاص هو الكلام عن الملكية الزراعية ، وعن الايجار الزراعى ، ونعرض لذلك فى بابين على التوالى .

الباب الأول

الملكيـــة الزراعيـــة

ـ تمهيد : لا يرجع الاهتمام بالملكية الزراعية فى مصر الـى صدور قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢، وانما يهتم المشرع بهذه الملكية من قبل ذلك. والواقع أن الملكية الزراعية تخضع للقواعد العامة الواردة فى القانون المدنى الذى نظم حق الملكيــة ضمن القسم الثانى من هذا القانون والذى ينظم الحقوق العينيــة بصفة عامة أصلية كانت أم تبعية، حيث عرض لحق الملكية فى المادة ٨٠٢ وما بعدها . فالقواعد المنظمة لحق الملكية فى القانون المدنى، تسرى على الملكية الزراعية، كما تسرى على الملكية بصفة عامة، سـواء تعلق حق الملكية بالعقارات أم المنقولات . ومن أجل هذا فاننـــا لن نعرض لدراسة الملكية، باعتبارها حقا من الحقوق العينيـــة الأصلية، ولكننا نتعرض هنا للملكية الزراعية فقط ، فى إطار ماعرض له القانون المدنى بالنسبة لها ، كما نتعرض لهذه الملكية فى الاطار الذى عرضت له التشريعات الخاصة، ومن أهمها قانون الاصـــلاح الزراعى وما ورد عليه من تعديلات ، والقوانين الاخرى الـــتى اصدرها المشرع متعلقة بالملكية الزراعية .

وكلامنا عن الملكية الزراعية يقتضى ان نعرض أولا لتحديـد المقصود بها . واذا كانت القوانين لم تضع قيودا على حرية تمـلك الاراضى الزراعية، فان المشرع قد تدخل فى هذا الصدد ، سـواء

بحظر تملك الأراضى الزراعية، كما هو الشأن بالنسبة لمـــا أورده بشأن منع الاجانب من تملك الاراضى الزراعية، او بوضع قيود تتعلـق بالحد الاقصى والحد الادنى لملكية الاراضى الزراعية، واذا كـان القانون بهذا يورد قيودا تتعلق بحرية التملك، سواء بالحظـــر أو بالتقييد ، فانه من ناحية أخرى يضع قيودا على الحق ذاتــــه، اى على حق مالك الأراضى الزراعية، وقد تكون هذه القيود راجعـة الى الجوار، وهى ماتسمى بقيود الجوار...

ونعرض لذلك فيما يلى.

الفصل الأول

المقصود بالأرض الزراعيـــة

تمهيد : من المفيد ، قبل الدخول فى دراستنا المتعلقــة بالملكية الزراعية، ان نحدد المقصود بالارض الزراعية،ذلك انــه اذا كان الامر يتعلق بأرض زراعية ترتبت على ذلك نتائج قانونيـة ، لأن الأرض الزراعية اصبحت تخضع لنظام قانونى يختلف عن النظـام القانونى الذى تخضع له الاراضى او العقارات غير الزراعية. وقــد اتضحت التفرقة بين الارض الزراعية وما عداها ، على نحو خاص منذ ان صدر قانون الاصلاح الزراعى فى مصر عام ١٩٥٢.

ومن أجل هذا نحدد متى تعتبر الارض زراعية،ومـــتى لاتعتبر كذلك، وذلك تمهيدا لترتيب الآثار القانونية المقررة فـــى هذا الصدد .

أولا - المقصود بالأرض الزراعية والتفرقة بينها وبين أرض البناء :

الملكية الزراعية : يقصد بالملكية الزراعية ذلك الحق الـــذى يرد على أرض زراعية. هذا هو مايتبادر الى الذهن لأول وهلـــة عند ما يثار الكلام حول تعريف الملكية الزراعية. فالملكية الزراعية تـرد على الارض الصالحة لأن تستغل عن طريق زراعتها ، أيا كانـــت المحاصيل التى تزرع فيها . ويكفى لاعتبار الارض زراعية أن تكـــون كذلك، حتى ولو لم تتم زراعتها بالفعل . خاصة وأن من الملاحـــظ

أن من الملاك من يتركون اراضيهم دون زراعة، وهذا لاينفي عنهـا وصفها الحقيقي (١).

وتمشيا مع هذا المنطق، فان المفروض أن الأراضـــــي الصحراوية، والاراضي البور، لاتعد من الاراضي الزراعية، لأنهـا لاتزرع . وقد راعى قانون الاصلاح الزراعي ذلك في البداية، وهذا ماجعل المشرع يعفي ملكية الاراضي الصحراوية والاراضي البـــور من الحد الاقصى للملكية، نظرا لأنها لاتعد اراضي زراعية .

وضع الأراضي البور والاراضي الصحراوية : ومع ذلـــك، فانه لما كان من الممكن ان تتحول الاراضي البور والاراضي الصحراوية الى ارض زراعية، اذا ماتيسرت لها سبل الري، فان القانون قـــد افترض أنه في حالة مرور ٢٥ سنة على الترخيص في ري هذيـــن النوعين من الأرض من مياه النيل او الآبار الارتوازية،فانها تخضـــع لتحديد الملكية ، اذ أنها بهذا تتحول الى أرض قابلة للزراعة .

هذا وقد أثار تحديد ما اذا كانت الارض بورا أم لا ،الكثـير من المشاكل العملية . ومن أجل هذا صدر القانون ٣٤ لســـنة ١٩٦٠ والذي تقرر بموجبه استيلاء الحكومة على ماجاوز مائتي فدان من الاراضي البور المملوكة للافراد يوم ١٩٥٢/٩/٩، مع عـــدم

(١) فتظل ارضا زراعية، وتخضع للقواعد التي تسري على الاراضي الزراعية بصفة عامة . ويجعل القانون من ترك الارض دون زراعة جريمة معاقبا عليها .

الاحداد بما حدث بعد التاريخ المذكور من تجزئة فى الملكية بسبب الميراث أو الوصية . ولم يدخل فى حدود القدر المذكور ماتم فيه التصرف، ولم يخضع للاستيلاء وفقا لقانون الاصلاح الزراعى . وكذلك لا يدخل فى هذا القدر أيضا . وبالتالى لا يخضع للاستيلاء، ماسبق فيه التصرف، من الاراضى البور، بعقود ثابتة التاريخ قبل العمل بالقانون ١٤٨ لسنة ١٩٥٧ .

ومن هذا يتضح ان الاراضى البور قد تغيرت النظرة اليها، وتبعا لذلك اصبحت تأخذ حكم الاراضى الزراعية من حيث تحديد الحد الاقصى للملكية طبقا لقانون الاصلاح الزراعى .

أما بالنسبة للأراضى الصحراوية، فقد صدر القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ واعتبر مايملكه الأفراد من الاراضى البور والاراضى الصحراوية فى حكم الاراضى الزراعية (١) . ومع ذلك فانه بالنسبة للاراضى الصحراوية تدخل المشرع بوضع حد أقصى للملكية فيها بمقتضى القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ على ماسنرى .

---

(١) وقد عدلت المادة الاولى من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعى بموجب القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ (الجريدة الرسمية العدد ١٦٦ لسنة ١٩٦١) فصارت على النحو التالى :
" لا يجوز لأى فرد أن يمتلك من الاراضى الزراعية اكثر من مائة فدان، ويعتبر فى حكم الاراضى الزراعية مايملكه الافراد من الاراضى البور والاراضى الصحراوية .. " .

وبهذا يسرى التحديد على الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور، مع مراعاة ما يورده القانون بشأن الاراضى الصحراوية، بصفة خاصة، من أحكام ، نعرض لها فيما بعد . وقد عنى القانون بتحديد النطاق المكانى للأراضى الصحراوية، فما يدخل فى هذا النطاق يعد من الأراضى الصحراوية، وما يخرج عنه يعد من الأراضى البور، متى كان من الاراضى غير القابلة للزراعة، ولكن يمكن استصلاحها .

واذا انتهينا الى أن ما يخضع لتحديد الملكية هو الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور، فان الاراضى الصحراوية تخضع كذلك لقيود معينة أوردها القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ . وبهذا يظل لتحديد الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور أهمية للتمييز بين هذا النوع من الأراضى ، وبين أراضى البناء .

- أراضى البناء ومعيار التفرقة بينها وبين الأراضى الزراعية :

قد تكون الارض زراعية ، أى صالحة للزراعة فى ذاتها ، وقد تكون من الارض البور غير القابلة للزراعة الا اذا تم اصلاحها . ومع ذلك فان هذه او تلك قد تعد للبناء ، وتتحول بذلك من ارض زراعية أو ما فى حكمها ، الى أرض للبناء ، متى كان مصيرها الى البناء فوقها فى المدن او فى القرى .

على أنه يتعين لكى تكون الأرض من اراضى البناء، وليست من الاراضى الزراعية، أن تكون هذه الارض داخلة فى كردون البنادر والبلاد الخاضعة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ والخاص بتقسيم أراضى البناء.

وقد صدر فى هذا الصدد القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٣ والخاص بتفسير بعض أحكام القانون الزراعى، فنص فى المادة ٣ منه على أنه:
" لاتعتبر ارضا زراعية فى حكم ذلك القانون، الاراضى الداخلة فى كردون البنادر والبلاد، اذا كانت قد صدرت مراسيم تقسيمها طبقا لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠.

ومع ذلك، فقد أوضحت اللجنة أن هذا التحديد السابق يجب أن يتم طبقا لظروف كل حالة، وذلك بحسب موقع الارض، والظروف المحيطة باستغلالها، وما يكتنفها من معالم، ومن بيانات تجعل له مظهر أراضى البناء او الاراضى الزراعية.

وقد صدر بعد ذلك التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ عن اللجنة العليا للاصلاح الزراعى، (وهو تفسير ملزم) (١)، وقضى

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن التفسير رقم ١ لسنة ١٩٦٣ قاصر على تطبيق أحكام قانون الاصلاح الزراعى المتعلقة بالحد الاقصى للملكية الزراعية دون غيرها من أحكام (نقض مدنى فى ٣١ مارس ١٩٧٥ مجموعة النقض س ٢٦ رقم ١٣٩ ص ٧٠٩).

بأنه لايعتبر أرضا زراعية فى تطبيق أحكام المادة الاولى من قانون الاصلاح الزراعى ، ويعتبر من أراضى البناء ، وتبعا لذلك لايخضع للحد الاقصى للملكية الزراعية ، الأراضى الداخلة فى كردون البنادر والبلاد الخاضعة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم أراضى البناء .

ولكى تستبعد الأراضى الداخلة فى كردون البنادر على النحو السابق من الخضوع للتحديد المتعلق بالملكية الزراعية يجب ان يتوافر مايلى :

١ ـ ان تكون مراسيم التقسيم طبقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ قبل العمل بقانون الاصلاح الزراعى وذلك فى ٩ سبتمبر ١٩٥٢ .

٢ ـ اذا لم تكن مراسيم التقسيم قد صدرت قبل العمل بقانون الاصلاح الزراعى ، فان الارض لاتعتبر ارض بناء الا اذا توافرت الشروط التالية :

(أ) أن تكون هذه الاراضى عبارة عن قطعة ارض جزئت الى عدة قطع بقصد عرضها للبيع او للمبادلة او للتأجير (او للتحكير) لاقامة مبان عليها .

(ب) أن تكون هذه التجزئة قد تمت بوجه رسمى ، اى ثابت التاريخ ، قبل العمل بقانون الاصلاح الزراعى .

(جـ) ان تكون احدى القطع ، الداخلة فى تلك التجزئة ، واقعة على طريق قائم داخل فى التنظيم . ومثل هذه القطعة

وحدها هي التي تعتبر من ارض البناء ، وبالتالي لاتدخل في نطاق تطبيق قانون الاصلاح الزراعي • وبعبارة اخرى يجب أن تكون القطعة واقعة على طريق قائم داخل خط التنظيم ، حتى تعد من أرض البناء ، ولا تخضع للتحديد الذي يورده قانون الاصلاح الزراعي •

هذا ويعتبر من أرض البناء كذلك أرض البناء في القرى والبلاد التي لاتخضع لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ، وذلك في حالة ما اذا كان مقاما عليها بناء غير تابع لأرض زراعية ، او غير لازم لخدمتها ، او في حالة ما اذا كانت ارض فضاء تابعة لبناء غير تابع لأرض زراعية او لازم لخدمتها تبعية تجعلها مرفقا له او ملحقا به (التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٣) • وتعرض هذه الحالة لأرض البناء في القرى وفي البلاد التي لاتخضع لأحكام قانون تقسيم البناء • وتعد الارض من اراضي البناء ، وتبعا لذلك لاتدخل في عداد الارض الزراعية التي تخضع للتحديد طبقا لقانون الاصلاح الزراعي ، تلك التي يقام عليها بناء ، او مايتبع هذا البناء من ارض فضاء متى كان البناء غير تابع لأرض زراعية او لازم لخدمتها •

<u>عدم ورود البيان السابق على سبيل الحصر:</u>

رأينا ما أورده التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٣ بالنسبة لما يعتبر ارض بناء • فهل ورد ذلك على سبيل الحصر ؟

يتجه الفقه والقضاء الى القول بأن هذا التعداد الوارد فى التفسير التشريعى المذكور لم يرد على سبيل الحصر (١) . وقد قررت المحكمة الادارية العليا ان الحالات التى عددها التفسير التشريعى لأرض البناء ، لايمكن القول بأنها تجمع كل الحالات التى يطلق عليها تعريف اراضى البناء ... ومن الصعب وضع معيار جامع مانع لما يعتبر أرض بناء ، وانما يجب بحث كل حالة على حدة ، وفقا للظروف والملابسات المحيطة بها ، مع الاستهداء بروح التفسير التشريعى المشار اليه . ومن الظروف التى رأت المحكمة الادارية العليا الأخذ بها لاعتبار الارض من اراضى البناء ، كون الارض داخل كردون المدينة ، حتى ولو لم تتوافر الشروط الثلاثة الخاصة بالاراضى التى لم يصدر بتقسيمها مرسوم ، متى كانت الارض محاطة بسور مبنى من الطوب الاحمر ، وانها غير مستغلة بأى نوع من انواع الاستغلال ، وليس عليها منشآت او اشجار ، وليست لها وسيلة من الوسائل الخاصة بالرى او الصرف ، ولا يوجد مجبس مياه عمومية بجانب الارض ، وان المنطقة الواقع بها الارض بها مبان من دور واحد او أكثر ، وكلها حديثة بها توصيلة الكهرباء ومياه الشرب من البلدية ، وعدم ربط ضريبة الاطيان على الارض ، كل هذه

---

(١) انظر فى هذا الصدد : الدكتور احمد سلامة : القانون الزراعى ط ٢ (١٩٧٧) ص ٢٠ . الدكتور حسام الاهوانى : اصول القانون الزراعى (١٩٧٥) ص ١٩ ومابعدها . الدكتور نزيه المهدى : القانون الزراعى (١٩٨٠) ص ٢٣ .

وانظر المحكمة الادارية العليا فى ٢٦ مارس ١٩٧٤ الطعن رقم ٧٢٣ لسنة ١٨ ق فى مجموعة مبادئ المحكمة الادارية

العناصر مجتمعة تقطع بأن مثل تلك الارض هى بطبيعتها ارض بناء قبل العمل بقانون الاصلاح الزراعى .

ومن القرائن على ان الأرض من اراضى البناء ، شراؤها على اساس المتر ، وسعر لا يتفق مع أثمان الاراضى الزراعية ، والمتر هو وحدة التعامل فى اراضى البناء .

وبخصوص ما أورده التفسير التشريعى سالف الذكر بالنسبة للأراضى الداخلة فى كردون البنادر والبلاد الخاضعة لقانون التقسيم ولم يصدر مرسوم بالتقسيم قبل قانون الاصلاح الزراعى ، متى كانت احدى القطع واقعة على طريق قائم داخل فى التنظيم ، واعتبار هذه القطعة وحدها ارض بناء ، قررت المحكمة الادارية العليا بهذا الخصوص انه اذا كانت الارض اصلا قطعة واحدة غير مجزأة ، لانتفاء الحكمة من التجزئة ، كأن تكون مساحتها مما يعقل أن تكون حسب العرف المعتاد مناسبة لأن يقام عليها مبنى او مسكن واحد وملحقاته ، فانه يجب اعتبارها من اراضى البناء فى نظر قوانين الاصلاح الزراعى . فلا معنى لتجزئة الارض التى لا تقبل التجزئة للاستغلال (١) .

---

(١) انظر فى هذا : الدكتور حسام الاهوانى : اصول القانون الزراعى (١٩٧٥) ص ١٩ ، والاحكام المشار اليها بالهامش .

ومن هذا يتضح أن تعداد اراضى البناء الذى أورده التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ ليس الا على سبيل المثال، وتبعا لذلك يمكن اعتبار بعض الأراضى التى لاتدخل فى التعداد السالف الذكره من أراضى البناء، اذا توافرت فيها مقومات هذا النوع من الاراضى . ذلك أن التفسير المذكور قد استبعد بعض أنواع الاراضى. وهذا الاستبعاد لايفيد تلقائيا أن مالم يستبعد يعتبر من الاراضى الزراعية ، بل ان المناقشة لاتزال مفتوحة بالنسبة له (١).

- عدم وضع بيان شامل لكل أنواع الأراضى: لقد هدف التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ الى معالجة نوع من الاراضى ، هى الاراضى الكبيرة التى كانت موجودة داخل كردون المدن - قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى - وكانت تستغل استغلالا زراعيا ، هذا هو ماعنى بوضع معيار له بصفة أساسية . فلم يهتم بوضع معيار شامل لكل أنواع الاراضى لبيان ماكان أرضا زراعية اومافى حكمها ، او لبيان ماهو من اراضى البناء، وانما كان اهتمامه فقط بالاراضى التى كان يراد اخراجها من نطاق مايخضع لقانون الاصلاح الزراعى ، الى نطاق اراضى البناء التى لاتخضع لقانون الاصلاح الزراعى بالنسبة لما أورده من تحديد للملكية .

---

(١) أحمد سلامة : ط ١٩٧٧ ص ٢٠ .

وبهذا فان التفسير التشريعى سالف الذكر، لم يتعرض للأراضى التى كانت ، وظلت بعد صدور قانون الاصلاح الزراعى ، ارض بناء غير خاضعة لأحكام هذا القانون .

ومن اجل ذلك، فان كل ارض تعتبر بطبيعتها ارض بناء ، بسبب دخولها ضمن كردون المبانى ، او وقوعها على شوارع معتمدة من التنظيم ، وغير مربوط عليها ضريبة اطيان ، ولا يثور شك فى كونها ليست من الارض الزراعية ، تخرج من نطاق تطبيق المادة الأولى من قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، وتفسيره التشريعى . وتبعا لذلك يجوز الاحتفاظ بها والتصرف منها بالزيادة عن القدر المسموح به من الاراضى الزراعية (١) .

الى أى مدى تعد أراضى القرى من المبانى ؟ :

أثير الأمر بالنسبة للاراضى التى تقام عليها مبانى القرية ، وهل تعد من اراضى البناء ، وبالتالى لا يسرى عليها التحديد الوارد فى قانون الاصلاح الزراعى ، ام لا تعد كذلك ، وتعتبر من ملحقات الارض الزراعية وتأخذ حكمها .

قضت محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة بأن الأرض المقام عليها مبان القرية ، وجعلت سكنا للفلاحين ، ومكانا لايواء

---

(١) انظر فى هذا المعنى : اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى فى ٣٠ مارس ١٩٧٢ (اعتراض رقم ٢٠٦ لسنة ١٩٧٢ - اورده حسام الاهوانى : المرجع السابق ، ص ١٩ - ٢٠) .

مواشيهم وحفظ حاصلاتهم ، تعتبر من ملحقات الاراضى الزراعيــة وتأخذ حكمها (١) .

ومع ذلك فقد قررت اللجنة العليا للاصلاح الزراعــى (٢) فى هذا الصدد ان اراضى القرى هى فى الاصل من الاراضــى الزراعية ، فلا يمكن أن يعد من اراضى البناء منها الا الاراضــى التى تضم مساكن فعلاء اوالاراضى الملحقة بها والمعدة لخدمتهــا او الاراضى الفضاء التى تقع وسط كتلة المساكن ، ولا يقوم اى شــك فى انها معدة للبناء ، واما غير ذلك ، فهى من الاراضى الزراعية .

ويستطرد القرار السابق بالنسبة للمدن والبنادر وهــى تضم أخلاطا من الناس لايقومون فى مجموعهم على خدمة الأراضــى الزراعية ، وتقوم على شئون التنظيم فيها جهة حكومية تتوقع ازدياد السكان ، فتجعل لها ــ اى للمدينة او البندر ــ كردونا ، أو حدا ، يتوقع ان تصل اليه المساكن فى فترة تقصر او تطول ، ولا يمكــن ان يعد مدى هذا الحد من اراضى البناء ، بل يبقى على ما هــو

---

(١) محكمة القضاء الادارى فى ١٥ ابريل ١٩٥٨ مجموعة أحكــام مجلس الدولة س ١٢ ــ ١٣ ص ٩٣ .

(٢) قرارها بجلسة ٢٥ يونيو ١٩٥٩ الاعتراض رقم ٣٥ لسنة ١٩٥٨ المحاماه ، السنة ٤٠ ص ١٠٩٥ وما بعدها ، احمد سلامة : المرجع السابق (١٩٧٧) ص ١٦ بالهامش رقم ٤ .

عليه من الاراضى الزراعية ، حتى يصل اليه العمران (١) .

هذا ويفرق البعض بالنسبة لأراضى القرى، بين نوعين من الاماكن : الاماكن المخصصة لخدمة الارض الزراعية، والاماكن المخصصة لخدمة المزارع . ومن اجل هذا يفرق بين مساكن الفلاحين فى القرية ، وهى المبانى المخصصة لخدمة الاشخاص ، وليست لخدمة الارض . هذه المبانى لاتدخل فى عداد مايلحق بالارض الزراعية .

---

(١) وينتهى قرار اللجنة فى هذا الصدد الى انه يعد من اراضى البناء فى المدن والبنادر : أولا :الاراضى القائمة عليها المساكن فعلا . ثانيا :الاراضى التى امتد اليها العمران داخل كردون المدن . ثالثا :الاراضى التى تقع مابين الاحياء القديمة والاحياء الجديدة ، مادامت السلطة القائمة على شئون التنظيم قد تولت شق الطرق والشوارع التى تصل مابينهما حتى بدت المدينة بهذا الوضع كتلة واحدة .

وعلى ذلك ، فان جميع الاراضى التى تقع على جانبى هذه الطرق، وتتوسط احياء المدينة، تعد أراضى بناء ، حتى ولو كانت مشغولة بالزراعة، لأن ذلك يعد من طرق الاستغلال الوقتية التى لاتتعارض مع طبيعة الارض، ولا يزيل هذه الحقيقة منها انه لم يصدر قرار بتقسيمها ، لأن هذا التقسيم غير واجب الا عند تجزئة هذه الارض لبيعها ،لاقامة مبان عليها . (احمد سلامة : المرجع السابق (٧٢ ١٩ ٧) ص ١٧ بالهامش) .

أما الأماكن التى تخصص لحفظ المحصولات والمواشى ، (كالمخازن والحظائر) فهى تعد مخصصة لخدمة الارض الزراعية ولهذا فانها تعد من ملحقاتها وتأخذ حكمها (١) .

- تحديد المقصود بأراضى البناء فى قانون الاصلاح الزراعى وقانون حظر تملك الاجانب للأراضى الزراعية :

ترجع اثارة هذه المسألة الى ما أورده القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ الخاص بحظر تملك الاجانب للاراضى الزراعية . فقد جاء فى المادة الاولى من هذا القانون والتى تحظر على الاجانب تملك الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية .. انه " لاتعتبر ارضا زراعية فى تطبيق احكام هذا القانون ، الاراضى الداخلة فى نطاق المدن والبلاد التى تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ، اذا كانت غير خاضعة لضريبة الاطيان " .

ويتضح من هذا النص أنه يشترط لاعتبار الارض من اراضى البناء : أن تكون داخلة فى نطاق المدن والبلاد التى تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ (وهو القانون الخاص بتقسيم الاراضى المعدة للبناء) ، كما يشترط كذلك ان تكون الاراضى السالفة الذكر غير خاضعة لضريبة الأطيان .

---

(١) انظر فى هذا المعنى : حسام الاهوانى : المرجع السابق ص ٢١-٢٢ .

وهذا التحديد الذى أورده قانون حظر تملك الاجانب للاراضى الزراعية يختلف عما أورده القرار التفسيرى رقم (١) لسنة ١٩٦٣ فى المادة الاولى منه التى تحدد ما لا يعتبر ارضا زراعية فى تطبيق احكام المادة الاولى من قانون الاصلاح الزراعى . حيث لا يعرض القرار التفسيرى لقانون الاصلاح الزراعى لموضوع الخضوع لضريبة الاطيان بالنسبة لأراضى البناء . فلا يتطلب ان تكون هذه الاراضى غير خاضعة لضريبة الاطيان .

والواقع أنه ينبغى الاعتداد فى هذا الصدد . بصدور المرسوم باعتماد التقسيم لاعتبار الارض من اراضى البناء . فاذا تم تخصيص الارض للبناء بوجه رسمى بمقتضى المرسوم الصادر بتقسيمها لاقامة مبان عليها . فلا تخضع للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ [1] . ولو

(١) وان كان يراعى فى صدد القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ انه لا يستلزم صدور مرسوم بالتقسيم أو أن تكون الارض داخل نطاق المدن والبلاد التى تسرى عليها احكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ . او أن تكون تلك الارض قد جزئت فعلا . أو أن تكون واقعة على طريق داخل خط التنظيم . او ان تكون تابعة لبناء . كما نص على ذلك التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ . ذلك ان هذا التفسير يتعلق بتطبيق قانون الاصلاح الزراعى . اما القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ الخاص بحظر تملك الاجانب فلا يتطلب ذلك كما هو واضح من المادة الاولى فقرة ٢ من هذا القانون (انظر كذلك : محمد لبيب شنب : دروس فى القانون الزراعى ١٩٨١/٨٢ ص ٤٥ بالهامش) .

كانت خاضعة لربط ضريبة الأطيان الزراعية . ذلك ان ربط ضريبة الاطيان يرجع الى طبيعة استغلال الارض ، وليس الى طبيعة الارض نفسها ، فقد تكون الارض من اراضي البناء بعد صدور مرسوم اعتماد التقسيم فتصير ارض بناء ، ولكن يظل استغلالها للزراعة قائما ، فلا يغير هذا الاستغلال من طبيعة الارض، وتظل في عداد اراضي البناء . وبعبارة اخرى ان الخضوع لضريبة الاطيان يرتبط بالاستغلال الزراعي للأرض ، حتى ولو كانت من اراضي البناء وبالتالي فان هذا لا يخرجها عن طبيعتها (١) .

وطالما كان من الثابت ان الارض من اراضي البناء ، بحسب طبيعتها ، فانها لاتخضع للاستيلاء طبقا لقوانين الاصلاح الزراعي . وتتحدد طبيعة الارض بصدور القرار الخاص بالتقسيم ، ولا يغير من ذلك ان تظل الارض تزرع ، وبالتالي تظل خاضعة لضريبة

---

(١) كما أن القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على العقارات المبنية لا يسري الا على العقارات المبنية بالفعل ، وكذلك فان المادة ٢/٨ من قانون ضريبة الاطيان (رقم ١٣ لسنة ١٩٣٩) تقرر أنه " لاتخضع لضريبة الاطيان الاراضي الداخلة في نطاق المدن المربوطة على مبانيها عوائد املاك مالم تكن تزرع فعلا " ، فالعبرة بالنسبة لسريان ضريبة الاطيان هو أن تكون الارض تزرع بالفعل ، حتى ولو كانت من اراضي البناء .

الأطيان ، طالما لم يتم بناؤها بالفعل (١) .

هذا ويراعى ان تحديد ماذا تعلق الأمر بأرض زراعية ام بأرض بناء سيظل ذا أهمية بالنسبة للاجانب ، وذلك رغم حظر تملك الاجانب للمباني وأراضي البناء طبقا للقانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ (٢) .

ثانيا ـ الآثار التي تترتب على اعتبار الأرض من الاراضي الزراعية :

قدمنا من قبل ـ في بداية هذا الفصل ـ ان تحديد ماذا كانت الارض زراعية ، او غير زراعية ، اى من اراضي البناء ، يرتب آثارا قانونية هامة في ظل القانون المصرى ، خاصة منذ صدور قانون الاصلاح الزراعي ، فما يعد أرضا زراعية ، يخضع الآن لنظام قانوني مختلف عن ذلك النظام الذى تخضع له العقارات الاخرى .

ويبدو أثر هذه التفرقة واضحا بالنسبة لتحديد الحد الاقصى للملكية ، اذ يحدد ها القانون بالنسبة لما يعتبر من الاراضي

---

(١) انظر في هذا الصدد كذلك : احمد سلامة (١٩٧٧) ص١٩ــ ٢٠) ، حسام الاهواني : (١٩٧٥) خاصة ص ٢٥ ومابعدها ، نزيه المهدى : ص ٢٦ــ٢٧ .

(٢) فنطاق الحظر الوارد في القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ يختلف عنه بالنسبة للحظر الذى اورده القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ (انظر في هذا مؤلفنا : الحقوق العينية الاصلية (١٩٨٠) بند ٥١ وما بعده ، ص ١٢٥ وما بعدها .

الزراعية ، اما بالنسبة لأراضى البناء فلا يوجد مثل هـــــذا التحديد (١) .

---

(١) أنظر حكما لمحكمة النقض قضت فيه بأن التفسير التشريعى بالقرار رقم (١) لسنة ١٩٦٣ الصادر من هيئة الاصـــلاح الزراعى ، بشأن ما يعد أرضا زراعية انما يقتصر نطاقه علـــى تعيين الحد الاقصى للملكية الزراعية ، ولهذا فان القضـــاء بانتهاء العلاقة الايجارية استنادا الى هذا التفســـير التشريعى باعتبار أن الارض موضوع الايجار ضمن كـــردون المدينة ، وبالتالى اعتبارها من الاراضى المعدة للبناء فـــلا تخضع لأحكام قانون الاصلاح الزراعى فى خصوص امتـــداد عقود ايجار الاراضى الزراعية ، يعد خطأ فى تطبيـــــق القانون ، لأن القرار التفسيرى سالف الذكر لا ينصرف الا الى احكام قانون الاصلاح الزراعى المتعلقة بتعيين الحــــد الاقصى للملكية الزراعية ، لمنع افلات شىء من اراضيها باجراء التقسيم بعد صدوره لاسباغ وصف الاراضى المعدة للبنـــاء على الاجزاء الزائدة على الحد ، وهو كتفسير ، مقصور علـــى القصد من وضعه ، ولا ينسحب الى غير الحالات التى صـــدر لمعالجتها ، مما يتعين معه بحث حالة كل قطعة ارض علـــى حدة للتعرف على وضعها الصحيح من حيث كونها ارضـــا زراعية او ارضا معدة للبناء (نقض ١٦ يناير ١٩٧٩ السنة ٣٠ رقم ٤٥ ص ٢٠٢٩) .

فالمادة الاولى من قانون الاصلاح الزراعى تنص على عدم جواز زيادة مايملكه الفرد من الاراضى الزراعية اكثر من قدر معين، واعتبرت هذه المادة فى حكم الاراضى الزراعية مايملكه الافراد من الاراضى البور والاراضى الصحراوية .

وتفريعا على هذا، فان اى تعاقد ناقل للملكية، يترتب عليه مخالفة الاحكام المتعلقة بالحد الاقصى للملكية الزراعية، يعتبر باطلا ولا يجوز تسجيله (المادة الاولى من قانون الاصلاح الزراعى) .

وقد اورد المشرع فى المادة ٢ من قانون الاصلاح الزراعى استثناءات على مايملكه الفرد ، وقد تقررت هذه الاستثناءات لجهات مختلفة بشروط معينة على النحو الوارد فى القانون، وعلى ماسنبينه فيما بعد .

ولما صدر القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ عين الحد الاقصى لما تملكه الاسرة ، وما يملكه الفرد ، من الاراضى الزراعية وما فى حكمها . كما وضع القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ حداأقصى للملكية فى الاراضى الصحراوية، ولم يدخل فيه مايملكه الشخص من الاراضى الزراعية او الاراضى البور (م ٣/١١ من القانون المذكور) . وسنعود الى دراسة كل هذا فيما يلى .

واذا كان لتحديد المقصود بالاراضى الزراعية، وما فى حكمها والمقصود بأراضى البناء، أهميته ، خاصة من حيث تحديد

الحدود القصوى بالنسبة للاشخاص من المواطنين ، فقد أشرنا كذلك الى أهمية ذلك بالنسبة للأجانب ، اذ حظر القانون ، تملك الأراضي الزراعيــة .

***

الفصل الثاني

منع الأجانب من تملك الأراضي الزراعية

يحظر القانون المصري على الاجانب، باستثناء الفلسطينيين مؤقتا (١)، تملك الأراضي الزراعية ٠ وقد نص القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ على انه " يحظر على الاجانب (٢)، سواء كانوا أشخاصا

(١) حتى يرجعوا الى أراضيهم التي سلبت منهم ٠

(٢) ولا يعتبر من الاجانب في هذا الصدد مواطنو الجمهورية العربية الليبية ، فقد عقد اتفاق في شهر اغسطس ١٩٧٢ ، يخرج الليبيين من زمرة الاجانب، تمهيدا لتحقيق الوحدة الاندماجية بين مصر وليبيا ٠ وقد صدر القانون ٣٣ لسنة ١٩٧٢ ليسمح لليبيين بتملك الارض الزراعية في مصر ٠ بل ان هذا القانون قد نص بصفة عامة على حقهم في تملك الاراضي الزراعية والعقارات (انظر م ١ من القانون) ٠ وعلى الرغم من أن المادة المذكورة تجعل الاستثناء من حظر تملك الاراضي الزراعية ، الا أن النص اعطى لهم حق تملك العقارات عامة ٠ وهذا الاستثناء الاخير الذي يجيز تملك العقارات الاخرى غير الزراعية يتعارض مع ماجاء في القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ الذي ينظم تملك الاجانب للعقارات المبنية والاراضي الفضاء ٠

وقد استثنى القانون ٣٥ لسنة ١٩٧١ الجمعيات الخيرية الاجنبية التي يصدر بتحديدها قرار من رئيس الجمهورية من الحظر المذكور، وذلك تشجيعا للنشاط الانساني الذي تمارسه تلك الهيئات ٠ كما اضاف القانون ٣٥ لسنة ١٩٧١ استثناءآخر، وهو المجمع المقدس بروما (الكرسي الرسولي) فيجوز له تملك الاراضي الزراعية في مصر، على سبيل الاستثناء من حظر تملك الاجانب للاراضي الزراعية ٠

طبيعيين أم اعتباريين ، تملك الأراضي الزراعية وما في حكمها من الاراضي القابلة للزراعة والبور والصحراوية في جمهورية مصر العربية ويشمل هذا الحظر الملكية التامة ،كما يشمل ملكية الرقبة او حق الانتفاع (المادة الاولى من القانون) .

ويراعى ان الحظر في هذا القانون قاصر على الاراضي الزراعية فقط وما في حكمها من الاراضي القابلة للزراعة والبور والصحراوية (١) .

ولا ينصرف الحظر في القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ الى الاراضي المبنية والاراضي الفضاء المعدة للبناء ،داخل المدن والبلاد ، مادامت غير خاضعة لضريبة الاطيان . وقد نصت المادة ١٥ /٢ على هذا بقولها : " ولا تعتبر أرضا زراعية في تطبيق أحكام هذا القانون الاراضي الداخلة في نطاق المدن والبلاد التي تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المشار اليه، اذا كانت غير خاضعة لضريبة الاطيان " (٢) .

ويشمل الحظر في ظل القانون المذكور الملكية التامة للأرض الزراعية وما في حكمها . كما يشمل كذلك ملكية الرقبة وحدها أو

---

(١) ويسرى هذا الحظر على مايعد من ملحقات الارض الزراعية ، وبالتالي لايكون للاجانب تملك مايعد من هذه الملحقات . من ذلك مثلا ماقرره القضاء من اعتبار مسكن الفلاحين ملحقا بالأرض الزراعية (محكمة القضاء الاداري في ١٥ ابريل ١٩٥٨ مجموعة احكام مجلس الدولة ١٢ ، ٣ ص ٩٣) .
(٢) انظر مع ذلك القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ الخاص بتنظيم تملك الاجانب للعقارات المبنية والاراضي الفضاء ،فيما سيلي .

حق الانتفاع وحده . هذا ما حدده النص فى المادة الاولى من القانون . فهل يقتصر الحظر على ما أورده المشرع فى هذا الصدد من قصره على الملكية التامة او الرقبة او الانتفاع . أم انه يمتد الى الحقوق العينية الاخرى اصلية كانت أم تبعية ؟

لا شك أولا فى استبعاد الحقوق العينية التبعية لأنها وسائل ضمان تيسر على الدائن الحصول على حقه . ولهذا لا يمتد اليها الحظر .

اما بالنسبة للحقوق العينية الاصلية الاخرى - غير الملكية والانتفاع - فما هو الحل - هل يشملها الحظر؟ هل يمكن ان يكون للأجنبى حق استعمال او حق حكر؟ (١) الواقع ان الحظر اذا كان قد انصرف الى الملكية التامة او ملكية الرقبة او حق الانتفاع . فان المشرع قد اراد ان يقف الحظر عند هذا الحد . ونرى تبعا لذلك ان يقتصر النص الخاص بالحظر على الحدود التى اوردها . فلا يمتد الى غير ذلك . وحيث لا يوجد نص يحظر تظل فى نطاق الاباحات . بقاء على الاصل . ولهذا يظل من المتصور

(١) وبالنسبة لحق السكنى . وهو حق عينى اصلى . لا يتصور قيام هذا الحق بالنسبة للاراضى الزراعية . وكذلك الشأن بالنسبة لحقوق الارتفاق . اذ يتصور قيامها للأجنبى لأن الارتفاق حق يتقرر على عقار لمنفعة عقار آخر يملكه شخص آخر . ولما كان الاجنبى لا يملك . فلا يتصور ان يكون له حق ارتفاق .

في ... هذا القانون ان يكون للاجنبي حق استعمال او حق حكره مادام لم يحظره نص آخر (١) .

واذا كان الحظر ينصرف الى الملكية التامة وملكية الرقبة او حق الانتفاع ، فانه لاينصرف الى حالة قيام حق شخصي للأجنبي على ارض زراعية، كاستئجار الارض الزراعية .

نطاق تطبيق حظر تملك الاجانب للاراضي الزراعية من حيث الزمان :

منذ صدور القانون السالف الذكر لم يعد للاجنبي ان يتملك الاراضي الزراعية في مصر ، ويسري هذا الحظر بأثر مباشر منذ صدور القانون ، كما ينصرف كذلك الى ماكان قائما للأجانب من ارض زراعية وقت العمل بهذا القانون (في ١٩ يناير ١٩٦٣) . ولم يقف الأمر عند هذا الحد ، بل ان المشرع قد طبق هذا القانون بأثر رجعي ، اذ نظر الى التصرفات التي قام بها الاجانب في الفترة السابقة على صدور هذا القانون نظرة شك ، ولهذا لم يعتد بها الا اذا كانت قد تمت الى احد المصريين ، وثابتة التاريخ قبل ٢٣ ديسمبر ١٩٦١ (٢) . فقد نصت المادة الثانية من القانون على انه : " يعتد

---

(١) انظر مع ذلك : نعمان خليل جمعة : دروس في القانون الزراعي (القاهرة ١٩٧٢) ص ٩٠ . حسام الاهواني : اصول القانون الزراعي (١٩٧٥) ص ٣٢ . رمضان ابو السعود : الوسيط في القانون الزراعي ١٩٧٩ ص ٣٥٧ ـ ٣٥٨ .

(٢) ويرجع ذلك ان رئيس الجمهورية كان قد ابان عن سياسة الدولة قبل الاجانب من ناحية حظر تملكهم للاراضي الزراعية وقد ادى هذا الى ان سارع الكثيرون منهم الى التصرف في اراضيهم الزراعية ، تفاديا لسريان القانون المزمع صدوره على تلك الاراضي . وقد تنبه واضعوا القانون الى ذلك ، فوضعوا نصا ينصرف الى التصرفات السابقة على تاريخ نفاذه ، وتبعا لذلك لم يعتد بتلك التصرفات وبقيت الارض على ذمة المتصرف الاجنبي ، وخضعت بالتالي لاحكام القانون .

فى تطبيق احكام هذا القانون بتصرفات الملاك الخاضعين لأحكامه ، مالم تكن صادرة الى احد المتمتعين بجنسية الجمهورية العربية المتحدة ، وثابتة التاريخ قبل يوم ٢٣ من ديسمبر سنة ١٩٦١ " .

ومعنى ذلك ان التصرفات التى قام بها الاجانب فى الاراضى الزراعية ، والتى يعتد بها يتعين أولا أن تكون ثابتة التاريخ قبل ٢٣ ديسمبر ١٩٦١ : فاذا ماثبت ذلك قبل التاريخ المذكور كان التصرف ساريا ونافذا ، ولو لم يكن مسجلا ، فثبوت التاريخ هنا كاف للاعتداد بالتصرف .

ولكى يعتد بهذا التصرف يتعين من جهة اخرى ان يكون قد تم لمصرى . وقد حدد المشرع ان يتم التصرف لمصرى . ولعل هذا قد يثير التساؤل عن جدوى هذا الشرط ، اذ ان التصرف اذا تم لاجنبى فانه ستتم ايلولة الارض المتصرف فيها لهذا الاجنبى الى الدولة طبقا للقانون . الا أن قصر التصرف على المصريين فقط له قيمة من ناحية استبعاد من عداهم ممن لا ينطبق عليهم قانون الحظر وهم الفلسطينيون . ومعنى ذلك انه اذا كان التصرف قد تم من الاجنبى الى فلسطينى ، فانه لا يعتد به ، وتظل الارض المتصرف فيها على ملك صاحبها . ولا يقال فى هذا الصدد ان المصريين يعتبرون كالمصريين فى مجال تملك الاراضى الزراعية ، لأن المادة ٢ من القانون تنص على عدم الاعتداد بتصرفات الاجانب " مالم تكن صادرة الى احد من المتمتعين بجنسية الجمهورية العربية المتحدة " ولا شك ان الفلسطينيين ، وان تمتعوا ببعض المزايا التى يقررها القانون ، فانهم لا يتمتعون بالجنسية المصرية ، اذ هم يعتبرون من

الاجانب ، رغم انه يجوز لهم التملك فى ظل القانون المذكــور .

وعلى ذلك فان التصرفات التي تمت من اجنبي الى مصري ، وكانت ثابتة التاريخ قبل ٢٣ ديسمبر ١٩٦١ يعتد بها .

ومع ذلك فاننا نرى انه يكفى للاعتداد بالتصرف الصــادر من اجنبي ان يكون ثابت التاريخ قبل العمل بالقانون . ذلــك ان ثبوت التاريخ ينفى عن التصرف شبهة التحايل على القانــون ، وبالتالي يمكن الاكتفاء بهذا الشرط للاعتداد بالتصرف فى مواجهة الاصلاح الزراعي ، بغض النظر عما اذا كان التصرف قد تم لمصــرى ام لأجنبي (١) .

<u>هل ينصرف حظر تملك الاجانب للاراضي الزراعية الى التملك عــن طريق الميراث والوصية :</u>

اذا كان القانون قد حظر على الاجانب تملك الاراضــى الزراعية على النحو السابق ، فان هذا الحظر ينصرف الى كل ماكان يملكه الاجنبي عند العمل بالقانون او يتم اكتسابه بعد ذلك بـأى سبب من اسباب اكتساب الملكية سواء كان ذلك عن طريق التعاقد ، (٢)

(١) وقد اخذت محكمة النقض بهذا ، على الرغم من تطلب نــص القانون ان يكون التصرف لأجنبي (انظر نقض مدنى فــى ٢٨ مارس ١٩٧٢ طعن ٨٢ س ٣٧ ق . مجموعة النقض س ٢٣ ، (١٩٧٢) رقم ٨٤ ص ٥٣٣ .

(٢) وتنص المادة ١٠ من القانون على ان كل عقد يراد بــه ان يكسب اجنبى الملكية التامة او ملكية الرقبة او حق انتفــاع ، يكون باطلا ، ولا يجوز تسجيله . ولكل ذى شأن ، وللنيابة العامة طلب الحكم بالبطلان . وعلى المحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها .

ام كان ذلك بأى سبب آخر من اسباب اكتساب الملكية كالتقادم .

ولكن يثور الامر بالنسبة لاكتساب الارض الزراعية عن طريق الميراث او الوصية . هل يحرم الاجنبى من الميراث او الوصية ؟ يبدو أن القانون لا يحرم الاجنبى من التملك عن طريق الميراث او الوصية . ومعنى ذلك انه يجوز أن يرث ، وأن يكون موصى له بأرض زراعية . وتبعا لذلك تنتقل اليه الملكية على هذا الاساس . الا أن الامر يقف هنا فقط عند مجرد الاعتراف بالحق فى الميراث او الوصية . وتقوم الدولة بعد ذلك ، اى بعد ان تستحق الملكية للاجنبى بأحد هذين الطريقين من طرق اكتساب الملكية ، بالاستيلاء على ما يتملكه الاجنبى ، نظير التعويض المقرر فى هذا الشأن (١) .

أيلولة ملكية الاجانب الى الدولة بمقابل :

نصت المادة الثانية من القانون على ان " تئول الى الدولة ملكية الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية المملوكة للاجانب وقت العمل بهذا القانون ، بما عليها من المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة ، والاشجار ، وغيرها من الملحقات الاخرى المخصصة لخدمتها " .

ومن هذا النص يتضح ان ما يئول الى الدولة هو الأرض المملوكة للاجانب سواء كانت ارضا زراعية او ما فى حكمها من الاراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية . ولم يقتصر القانون على ايلولة الاراضى السابقة فحسب ، ولكنه اضاف الى ذلك ما يوجد على

---

(١) أنظر المادة ١١ من القانون المذكور .

الارض من منشآت كالمخازن والحظائر ، وما يوجد عليها من آلات ثابتة كالماكينات الثابتة ، ومن آلات غير ثابتة مثل جرارات الحراثة وأدوات الزراعة . فهذه كلها تعد عقارات بالتخصيص طالما كانت مخصصة من الملاك لخدمة العقارات واستغلالها .

ويضيف النص الى ذلك الاشجار ، وغيرها من الملحقات الاخرى المخصصة لخدمة الارض . كل هذه وتلك تئول الى الدولة ، كما تئول ملكية الارض .

وتئول الارض الى الدولة مطهرة مما قد يكون عليها من حقوق عينية تبعية ، وتستنزل قيمة الديون المضمونة من قيمة التعويض الذى يستحق على الدولة للمالك الاجنبى ، وفى حدود هذا التعويض . فاذا زادت الديون عن التعويض المستحق كان للدائنين الرجوع على المدين الاجنبى ، طبقا للقواعد العامة باعتبار ان ذمة المدين تضمن الوفاء بديونه (١) .

هذا ويقضى القانون بأن للاجنبى الذى آلت أرضه الى الدولة الحق فى تعويض يقدر وفقا لاحكام قانون الاصلاح الزراعى (٢).

***

(١) انظر المادة ٦ من القانون المذكور .
(٢) انظر المادة ٢ وما بعدها من القانون المذكور .

الفصل الثالث

الحد الأقصى لملكية الأرض الزراعية

- التطور الذي تم في هذا الموضوع - تقسيم الدراسة :

منذ أن صدر قانون الاصلاح الزراعي عام ١٩٥٢ حدد المشرع ملكية الفرد للأرض الزراعية بمقدار مائتي فدان . وقد تم ذلك بقانون الاصلاح الزراعي رقم ١٧٨ في ١٩٥٢/٩/٩ .

ثم صدر بعد ذلك القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ فحدد الحد الاقصى لملكية الفرد من الاراضي الزراعية بمقدار مائة فدان .

وفي مرحلة تالية صدر القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ فحدد ملكية الفرد بخمسين فدانا .

أما بالنسبة لملكية الاسرة فقد صدر القانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ يحددها بمقدار ٣٠٠ (ثلاثمائة) فدان . ولما صدر القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ خفض الحد الاقصى لملكية الاسرة فجعله ٢٠٠ (مائتي) فدان بدلا من ثلاثمائة .

وبهذا يتضح أن المشرع يحدد ملكية الفرد في الاراضي الزراعية وما في حكمها من الاراضي ، في الوقت الحاضر بمقدار ٥٠ فدانا وملكية الأسرة بمقدار ١٠٠ فدان .

أما بالنسبة للأراضي الصحراوية ، فقد كان يسري على ملكيتها مايسري على ملكية الفرد وملكية الأسرة طبقا للتحديد الاخير الذي أورده المشرع في القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، اذ كانت المادة

الاولى من القانون المذكور تجعل الأراضي البور والاراضي الصحراوية في حكم الاراضي الزراعية . ولكن القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الاراضي الصحراوية، وضع نظاما خاصا بتلك الأراضي .

ولهذا نعرض فيما يلي للحد الاقصى للملكية الفرد ،ثم للملكية الاسرة ، ثم نعرض لتطبيق الحد الاقصى بالنسبة للملكية الزراعية، والاستثناءات من الحد الاقصى . ونعرض بعد هذا لأيلولة الاراضي الى الدولة وما يثار في هذا الشأن،ثم نعرض أخيرا لما أورده القانون من تنظيم خاص بالاراضي الصحراوية .

المبحث الأول

الحد الأقصى لملكية الفرد

-تمهيد : قدمنا أن القانون رقم ٥٠ لسنة١٩٦٩ قد حظر تملك الفرد لأكثر من ٥٠ فدانا من الاراضي الزراعية وما في حكمها من الاراضي البور والصحراوية . ويثور الكلام حول هذا الموضوع تحديد نطاق الحظر من حيث الأشخاص ،ثم من حيث الموضوع ، ثم من حيث الحقوق التي ترد على الأرض الزراعية وما في حكمها .

أولا :- نطاق الحظر من حيث الأشخاص :

نصت المادة الاولى من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على انه : " لايجوز لأي فرد ان يمتلك من الاراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والصحراوية اكثر من خمسين فدانا " .

ومن الواضح أن هذا النص ينصرف الى مايتملكه الفـــرد ، وهو الشخص الطبيعى ، ولا ينصرف الى الشخص الاعتبارى ، خلافـا لما فهم مما كانت تنص عليه القوانين قبل ذلك من كلامها عن تحديد ملكية الشخص ، ويؤكد هذا المعنى المقصود من كلمة "فـــرد" ان القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ تكلم عن ملكية الفرد وملكية الأســرة ، وهذا يؤكد ماقصده المشرع ، خاصة وأن القانون قد جرى فى بعض مراحله على استعمال كلمة "شخص" (١) . وفى ظل مثل تـــلك

(١) انظر المادة الاولى من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنـــة ١٩٥٢ اذ كانت تنص على انه : " لايجوز لأى شخص .. " . كما صدر القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ واستبدل بالنص السابق النص الآتى : " لايجوز لأى شخص ان يملك من الاراضى الزراعيـــة أكثر من مائتى فدان . كما لايجوز أن تزيد على ثلاثمائة فدان من تلك الاراضى جملة مايمتلكه شخص هو وزوجته وأولاده القصر" .

ومن الواضح ان هذا النص يستعمل كلمة شخص فـــى الحالة الاخيرة ويقصد بها الشخص الطبيعى ، لأنه هو الـذى تكون له زوجة وأولاد .

بيد وأن المشرع ــ حتى فى المرحلة التى جرى فيها على استعمال كلمة "شخص" كان يقصد الشخص الطبيعى ، كما هـو واضح من النص الوارد فى قانون ١٩٥٨ وكما يتضح من قانـون ١٩٥٢ نفسه اذ انه بعد ان تكلم فى المادة الاولى فى النص الاصلى عن شخص عاد وأورد استثناءات خاصة بالشركـــات والجمعيات بالنسبة للاراضى التى تستصلح ، والشركـــات الصناعية بالنسبة لما يلزم للاستغلال الصناعى ، والوقـــف ، والجمعيات الزراعية العلمية ، والجمعيات الخيرية .. (تنظـر المادة ٢ من قانون ١٩٥٢) . (انظر مع ذلك : حسام الاهوانى (١٩٧٥) ص ٥٢ حيث ينتقد استعمال كلمة " فرد " فى قانون ١٩٦١ و ١٩٦٩ .

النصوص التى جرت على استعمال كلمة " شخص " كان يمكن الأخذ بما يراه الاتجاه الذى ساد فى الفقه المصرى من صرف التحديد الوارد بالنسبة للشخص الى الشخص الطبيعى والشخص المعنوى ، الا أنه منذ القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، والذى بدأ يستعمل كلمة " فرد " بدلا من شخص ، ينبغى أن يصرف اللفظ الى معنـــاه الحقيقى فقط ، فلا ينصرف الى الشخص المعنوى ، خاصــة وأن القانون يضع للاشخاص الاعتبارية أنظمة اخرى تضعها فى اطــار الاستثناءات التى أوردها القانون بالنسبة للحد الأقصى (١) .

وعلى ذلك ، فانه ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ (فى ٢٣ يوليو عام ١٩٦٩) ، لم يعد من الجائــز لأى فرد أن يمتلك اكثر من ٥٠ فدانا ، ولا يهم ان يكون هذا الفرد قد بلغ رشده ، ام كان قاصرا ، متزوجا ام أرملا ام مطلقا ، ـــــ

(١) ويؤكد هذا المعنى من ان المقصود هو الفرد وليس الشخص بصفة عامة ، ما جاء بالمذكرة الايضاحية للتعديل الـــوارد بالقانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ان هذا التعديل قد تم تمشيا مع نفس الاغراض التى صدر من اجلها المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ومن اجل تحقيق اهداف الحكومة الاشتراكيــة فى تحويل اكبر عدد من العمال الزراعيين الى مــلاك ، ومن اجل تحقيق مستوى لائق لصغار الفلاحين ، ومن اجــل توسيع قاعدة الملكية الزراعية والانتفاع بالاراضى الزراعيــة ، وتقريب الفوارق بين الطبقات .

مراعاة مايقضى به القانون بالنسبة لملكية الاسرة ،على ماسنـــــرى .
واذا كان الحد الأقصى لملكية الاراضى الزراعية وما فى حكمها قـــد
ورد فى قانون ١٩٦٩ متعلقا بملكية الفرد او بملكية الاسرة ،فانــــه
لاينصرف الى الشخص المعنوى (١) .

ويسرى هذا التحديد على الفرد وقت العمل بالقانـــون ،
كما يسرى على كل من يتملك اكثر من هذا القدر بالنسبة للمستقبل (٢) .

ويسرى التحديد بالنسبة لما يتملكه الفرد سواء كان بعقـود
مسجلة ام بعقود عرفية ، ام بوضع اليد . فلايلزم أن يكون سند الملكية
مسجلا . ويؤكد هذا ماجاء فى اللائحة التنفيذية للمرســـوم ١٧٨
لسنة ١٩٥٢ ، بالمادة الاولى من الزام كل مالك لأرض زراعية بتقديم
اقرار يبين فيه مساحة الارض .. وقد بين النص ان هذا الاقـــرار
يسرى أيضا على : " واضع اليد على ارض زراعية منزرعة كانت او بورا ،
ولو كان وضع يده ، بدون سند ، او بسند غير ناقل للملكية ،او بسنـــد
سجل ولم ينقل به التكليف ، متى كانت الأرض تزيد على مائـــتى
فدان " (وهى الحد الاقصى فى البداية) .

– ثانيا : نطاق الحظر من حيث الموضوع :

قدمنا فيما سبق ان المشرع قد حدد مايملكه الفرد مـــن
الاراضى الزراعية وما فى حكمها بمقدار ٥٠ فدانا . ويتضح ممـــا

---

(١) فى هذا المعنى : محمود جمال الدين زكى : القانون الزراعى
(١٩٧٧ ، ص ٧٢ بالهامش .
(٢) انظر فى هذا : محكمة النقض فى ٣٠ ابريل ١٩٦٤ مجموعـــة
النقض س ١٥ رقم ٩٣ ص ٥٧٧ .

أوردته المادة الاولى من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩، أن الحظر يمتد الى مايملكه الفرد من الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور والصحراوية .

وبهذا لاينصرف الحظر الى غير هذا النوع من الاراضى . فلا ينصرف الى اراضى البناء، كما قدمنا . بل انه حتى بالنسبة للاراضى الصحراوية، فقد وضع المشرع تنظيما جديدا بالقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ كان الهدف منه تشجيع استصلاح هذا النوع من الاراضى ، وبهذا تخرج الاراضى الصحراوية عن نطاق الحظر الذى نحن بصدده .

وعلى ذلك يبقى فى اطار الحظر بالنسبة لما يملكه الفرد الأراضى الزراعية والاراضى البور فقط . فلا يجوز أن يتملك الفرد أكثر من خمسين فدانا ، سواء تعلق الامر بأرض زراعية ام بأرض بور ، او منهما معا (١) . اما ملكية اراضى البناء فلا تخضع لهذا القيد ، وملكية الاراضى الصحراوية صارت تخضع للتنظيم الذى اورده قانون ١٩٨١ بشأنها .

واذا كان الحظر ينصرف الى الاراضى الزراعية والاراضى البور، ولا ينصرف الى غيرها من الاراضى الاخرى ، على ماسبق ،

---

(١) والاراضى البور هى الاراضى غير القابلة للزراعة الا اذا تم استصلاحها . وهى تختلف عن الاراضى الصحراوية . وسيتضح لنا ذلك ايضا عند كلامنا عن الاراضى الصحراوية فيما بعد ، حيث تتحدد الاراضى الصحراوية فيما بعد ، حيث تتحدد الاراضى الصحراوية من حيث موقعها .

فانه لا ينصرف كذلك الى غير الاراضى المذكورة من اشياء منقولة كانت ام عقارية كالمبانى والاشجار والنخيل .

ثالثا ـ نطاق الحظر من حيث الحقوق التي ترد على الارض الزراعية والبور:

نصت المادة الاولى من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على انه:
" لايجوز لأى فرد ان يمتلك من الاراضى الزراعية وما فى حكمها ...

ومن هذا يتضح ان الحظر خاص بملكية الاراضى . ومن المعلوم ان الملكية تخول صاحبها سلطة استعمال واستغلال وتصرف بالنسبة لما ترد عليه ، واذا كان الاستعمال والاستغلال ثابتين لشخص ، والتصرف لشخص آخر، فانه يقال لهذا الاخير مالك الرقبة ، اذ تتجزأ عناصر الملكية وتصير ملكية صاحب الرقبة ملكية ناقصة .

ولما كان اللفظ الوارد فى المادة الاولى من قانون ١٩٦٩ قد ورد عاما ، اذ نص على عدم جواز ان " يمتلك " الفرد من الاراضى ... فان هذا اللفظ العام ينصرف الى الملكية التامة والى ملكية الرقبة (١) ، اذ يعد الفرد مالكا فى هذه الحالة او تلك .

واذا كان النص ينصرف الى الملكية على هذا النحو، فانه لاينصرف الى ما عداها من الحقوق العينية الاصلية الاخرى المتفرعة عنها ، كما لاينصرف الى الحقوق العينية التبعية ، او الحقوق

(١) انظر كذلك محمد لبيب شنب ، المرجع السابق ص ١٩ .

الشخصية . فلا ينصرف الحظر الى حق الانتفاع وحق الاستعمال والسكنى ، وحق الارتفاق . كما لا ينصرف الى كافة الحقوق العينية التبعية من رهن واختصاص وامتياز ، الى الحقوق الشخصية اذا تعلقت بالارض الزراعية وما فى حكمها ، وان كان يراعى ان قانون الاصلاح الزراعى لا يجيز " لأى شخص هو وأسرته [1] .. ان يحوزوا بطريق الايجار .. مساحة تزيد على ٥٠ فدانا فى الاراضى الزراعية وما فى حكمها .." (انظر المادة ٣٧ من قانون ١٩٥٢) .

المبحث الثانى
الحد الأقصى لملكية الاسرة

تمهيد : لم يكن قانون الاصلاح الزراعى ، منذ البداية ، يضع قيدا على ملكية الاسرة ، وكان القيد واردا فقط على ملكية " الشخص " ولكن القانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ عدل المادة الاولى من قانون ١٩٥٢ ، ووضع حدا أقصى مقداره ثلاثمائة فدان لما يملكه الشخص هو وزوجته وأولاده القصر .. وقد كان هذا هو أول تدخل لوضع حد اقصى لملكية الاسرة ، وتوالى تدخل المشرع بعد ذلك فى هذا الصدد ، لوضع حد اقصى .

ولهذا نعرض اولا للحد الاقصى لملكية الاسرة ، ثم نحدد المقصود بالاسرة ، وما يثار فى هذا الصدد من مسائل تتعلق بمركز الزوجة والاولاد القصر . ونعرض لكل ذلك فيما يلى :

---

(١) والمقصود هنا الشخص الطبيعى .

أولا ـ الحد الاقصى لملكية الاسرة والتطور بشأنه :

بينا فيما سبق ان المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ لم يورد اى تحديد لملكية الاسرة . وفى عام ١٩٥٨ صدر القانون رقم ٢٤ يضيف الى المادة الاولى من المرسوم ١٧٨ انه " لا يجوز ان تزيد على ثلاثمائة فدان من الاراضى الزراعية جملة ما يملكه شخص هو وزوجته وأولاده القصر، اذا آلت الزيادة اليهم او الى بعضهم، بطريق التعاقد . واضاف القانون أن هذا الحظر لا يسرى على الحالات التى تمت قبل العمل بهذا القانون (عمل به فى ٢٩ ابريل ١٩٥٨) .

وبهذا فان ما تم قبل التاريخ المذكور لا يمس . ولكن منذ العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ يسرى الحظر متى كان التجاوز بطريق التعاقد (كشراء او هبة ...) . فاذا كان التجاوز بسبب آخر كالميراث او الوصية او التقادم، فان الحظر لا يسرى وتبقى الزيادة قائمة .

وفى عام ١٩٦١ صدر القانون ١٢٧ وأورد حكما جديدا، الغى به النص السابق، وجعل الحد الاقصى لملكية الفرد ١٠٠ فدان ولم يعرض لملكية الأسرة . وبهذا فان النص الجديد اذا كان قد الغى النص السابق، فانه لم يورد تنظيما لملكية الاسرة . وبهذا لم

يعد هناك حد أقصى لملكية الاسرة منذ القانون المذكـــور (١) .

وقد ظل الامر كذلك الى أن صدر القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ فنص فى المادة ١/٢ منه على ان الحد الاقصى لملكية الاســـرة لاينبغى ان يتجاوز ١٠٠ فدان . اما عن ملكية الفرد ، فلا ينبغـــى ان تجاوز ٥٠ فدانا ، بحيث لاتتجاوز ملكية الاسرة كلهـــــــا ١٠٠ فدان .

ثانيا - المقصود بالأسرة :

اذا كانت المادة الاولى من قانون ١٩٦٩ قد حــــددت ماتمتلكه الاسرة من الاراضى الزراعية بمقدار ١٠٠ فدان ، فـــان المادة ٢ من القانون قد بينت المقصود بالاسرة فى صدد تطبيـــق هذا القانون ، فنصت على أن " تشمل الاسرة الزوج والزوجة والاولاد القصر - ولو كانوا متزوجين - وذلك بمراعاة القواعد الآتيـــــة :

(أ) يحسب ضمن اسرة الزوج أولاده القصر من زواج سابق .

(ب) اذا كان الزوج متوفيا ، فتعتبر زوجته وأولادها القصر منه أسرة قائمة بذاتها ، مالم تكن الزوجة قد تزوجت بعده ، فيعتبـــر هؤلاء الاولاد القصر مكونين لأسرة مستقلة" .

وتحسب ملكية الاسرة عند تطبيق احكام هذا القانون علـــى اساس الحالة المدنية لأفرادها التى كانوا عليها يوم ٢٣ من يوليـــو ١٩٦٩ ، كما لايعتد بالزواج الا اذا كان ثابتا بوثيقة رسمية حـــتى هذا التاريخ " .

هذا ما نص عليه القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بصدد تحديد المقصود بالاسرة عند تطبيق الحد الاقصى لملكية الاسرة فى قانون الاصلاح الزراعى .

وأول ما يلاحظ على تحديد المقصود بالاسرة فى نطاق تطبيق قانون الاصلاح الزراعى هو أن المشرع يعطى للأسرة معنى خاصا يختلف عن المعنى الذى اورده المشرع فى المادة ٣٤ مدنى والتى تنص على أن "(١) تتكون اسرة الشخص من ذوى قرباه . (٢) ويعتبر من ذوى القربى كل من يجمعهم اصل مشترك" .

ويبدو من نص القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ انه يخرج الاولاد البالغين من عداد افراد الاسرة بالنسبة لتطبيق قانون الاصلاح الزراعى . ويعنى ذلك يكون لكل منهم ان يصير مالكا لأرض زراعية تصل الى ٥٠ فدانا ، ما لم يتزوج ويكون اسرة .

اما الاولاد القصر ، فانهم يعتبرون اعضاء فى الاسرة طبقا لما يصرح به نص القانون ، وهم يدخلون فى عداد الاسرة ، ولو كانوا متزوجين . وينصرف هذا الى الابن القاصر ولو تزوج ، حيث يظل عضوا فى اسرة أبيه ، والى الابنة القاصرة حتى ولو تزوجت ، اذ تظل ضمن أسرة ابيها ، هذا ما يتضح من النص الذى يدخل الاولاد القصر ضمن الاسرة ، ولو كانوا متزوجين .

وعلى هذا فان الابن القاصر الذى يتزوج لا يكون مع زوجته اسرة مستقلة ولو كانت زوجته بالغة ، والبنت القاصر التى تتزوج تظل فى اسرة ابيها ، ولا تكون اسرة جديدة مع زوجها ولو كان بالغا .

كما أنها لاتدخل فى اسرة والد زوجها ، ولو كان هذا الاخير قاصرا .

والواقع ان هذا الحكم الذى نص عليه القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ والذى يدخل الاولاد من الجنسين فى اسرة ابيهم اذا كانوا قصرا ، ولو كانوا متزوجين ، إنما هو حكم خاص بتطبيق الحد الاقصى لما تملكه الاسرة فقط[1] . اما فى خارج هذا النطاق الذى حدده

(١) وهذا الحكم الذى اورده القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، يخرج عن الاصل العام فى صدد تكوين الاسرة ، ويضيف على سبيل الاستثناء ، الاولاد القصر الى اسرة ابيهم ، حتى بعد زواجهم . فالأصل العام انه بالزواج تتكون من الزوجين اسرة مستقلة ، وينفصل الزوجان اللذان يكونان الاسرة الجديدة عن اسرة والديهما .

والواقع ان تحديد الاسرة على المعنى الوارد فى قانون ١٩٦٩ لاينطبق الا فى المجال الذى قصد فيه تطبيق هذا القانون باعتباران باورد فيه يعد نصا خاصا ، ينطبق أولا اذا أثير امر تطبيق هذا النص . ولا يكون الامر كذلك الا بصدد تطبيق نظام الحد الاقصى للملكية فى قانون الاصلاح الزراعى . فاذا لم يتعلق الأمر بتطبيق حكم قانون الاصلاح الزراعى فى هذا الصدد ، فان الاصل العام ينطبق ، ويدخل الاولاد القصر الذين يتزوجون فى الاسرة الجديدة ، ويستقلون عن اسرة والديهم .

ولعل فى هذا مايجعلنا نؤيد ما اتجه اليه بعض الفقهاء من امكان اعتبار الزوجة القاصر عضوا فى اسرتين . ذلك أن الوضع العادى هو اعتبارها عضوا فى اسرة زوجها بالزواج ، ومع ذلك فانها ـ وبصدد تطبيق المادة ٢ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، بشأن الحد الاقصى لملكية الاسرة ـ تعد ، وعلى سبيل الاستثناء ، وفى خصوصية هذا النص فقط ، عضوا =/=

القانون ، فانه يترتب على الزواج تكوين اسرة ، ولو كان احد الزوجين قاصرا ، اذ يخرج بالزواج من عداد اسرته الاصلية ، أى اسرة الأب .

ومن اجل هذا فانه اذا اريد حساب ماتملكه اسرة معينة ، في المعنى المادي لاصطلاح اسرة ، لايدخل فيه ماتملكه الزوجة او الزوج القصر ، ولكن ماتملكه اي منهما يحسب مع اسرة والد اي منهما ، اي والد الزوج القاصر .

هنا ينبغي ان يراعي ان الاولاد القصر يظلون معتبرين في اسرة ابيهم ، ولو تزوجوا وهم يظلون كذلك حتى ولو كانوا من زوجات متعددات ، اذ يكون الزوج مع زوجاته وأولاده منهن اسرة واحدة . ويظل الأمر كذلك ، حتى ولو طلقت بعض زوجاته او كلهن ، او في حالة وفاة الزوجة او الزوجات . فطلاق الزوجة يخرجها من اسرة زوجها [1] ، ويظل أولاده منها ضمن اسرته . وهذا ماصرحت به المادة ٢/أ من القانون ، اذ نصت على انه : "يحسب ضمن اسرة الزوج أولاده القصر من زواج سابق" . وهذا لايتبع الاولاد أمهم المطلقة كما لايتبعون اسرة ابيها (جدهم لأمهم) في حالة وفاتها . ففي حالة وفاة الزوجة او الزوجات لايؤثر هذا

---

*/ = في اسرة ابيها (انظر : حسام الاهواني : (١٩٧٥) ص ٦١ و ٦٢ . وعكس ذلك : احمد سلامة (١٩٧٧) ص ٧٤ـ٧٥) .
فاعتبارها في اسرة والدها عند تطبيق قانون الاصلاح الزراعي لايخرجها عن اسرة زوجها .

(١) وذلك بخلاف الانفصال الجثماني لدى الطوائف المسيحية التي تطبق هذا النظام ، فان الانفصال الجسماني لاينهي الرابطة الزوجية ، وبالتالي لاتخرج الزوجة عن اسرة زوجها .

على بقاء أسرة زوجها ، بما في ذلك الاولاد القصر منهن، اذ طبقا للنص المذكور يعد هؤلاء الاولاد من زواج سابق للزوج .

ويثور الأمر في حالة وفاة الزوج : نصت المادة ٢ /ب من القانون ٥٠ على انه " اذا كان الزوج متوفيا ، فتعتبر زوجته وأولادها القصر منه اسرة قائمة بذاتها " . وعلى ذلك يعتبر الاولاد القصر وأمهم اسرة مستقلة .

ويؤخذ من النص السابق انه اذا كانت الزوجة وأولادها القصر يكونون معا أسرة مستقلة ، فانه اذا كان الزوج المتوفى قد ترك اكثر من زوجة ، تكون كل زوجة مع اولادها القصر اسرة مستقلة في اطار تطبيق المادة ٢ سالفة الذكر . اي ان كل ارملة تكون مع اولادها القصر اسرة مستقلة .

وهذا كله اذا ظلت الارملة دون زواج . فاذا تزوجت الارملة، بعد وفاة زوجها ، فان المادة ٢/ب سالفة الذكر تقضي بأن " يعتبر هؤلاء الاولاد القصر مكونين لأسرة مستقلة" . وبهذا يعد الاولاد القصر الذين يتوفى والدهم،وتتزوج امهم بعد وفاته، مكونين لأسرة مستقلة . ويظل الاولاد القصر كذلك، حتى في حالة وفاة الأم .

واذا توفي الزوج ، وكانت الزوجة قد طلقت حال حياته، فان اولاده القصر يكونون اسرة مستقلة . وفي هذه الحالة لاتنضم اليهم الزوجة (امهم) التي طلقت حال حياة ابيهم .

هذا ، ويثور الكلام حول مركز الزوجين القاصرين: قد يكون كل من الزوجين قاصرا ، فماذا يكون الحكم ؟

قد منا أن الزوج القاصر يدخل ضمن اسرة ابيه، وكذلك الشأن بالنسبة للزوجة القاصرة اذ تدخل كذلك فى اسرة ابيها . ونص المادة ٢ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ صريح فى هذا الخصوص . اذ طبقا لهذا النص تشمل الاسرة " الزوج والزوجة ، والاولاد القصر ولو كانوا متزوجين " .

واذا رزق الزوجان القاصران اولادا ، فان اولاد هما يدخلون فى اسرة ابيهم، وهى اسرة الجد لأب .

تحديد ملكية الاسرة بحالة افراد ها فى ٢٣ يوليو ١٩٦٩ :

نصت المادة ٢ فقرة اخيرة من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على ان : " تحسب ملكية الاسرة عند تطبيق احكام هذا القانون على اساس الحالة المدنية لأفراد ها التى كانوا عليها يوم ٢٣ من يوليو ١٩٦٩ . كما لايعتد بالزواج الا اذا كان ثابتا بوثيقة زواج رسمية حتى هذا التاريخ " .

ومن هذا النص يتضح انه ينبغى الوقوف لدى الحالة المدنية لأفراد الاسرة فى التاريخ الذى حدده النص ، وهو تاريخ ٢٣ يوليو ١٩٦٩ . ولما كانت الاسرة ـ فى تطبيق احكام هذا القانون ـ تشمل الزوج والزوجة والاولاد القصر، ولو كانوا متزوجين، على التحديد الذى تكلمنا عنه فيما سبق، فانه ينبغى أن يكون تحديد الملكية للاسرة على اساس حالة افراد ها فى التاريخ المذكور، دون اعتداد بما يطرأ بعد ذلك .

وعلى ذلك اذا تغيرت الحالة المدنية لأى عضو من اعضاء

الأسرة ، فانه لايعتد بهذا التغيير ، فبالنسبة للزوج والزوجة البالغين مثلا ، تتحدد الملكية فى التاريخ المذكور ، ولو توفى أحدهما فى اليوم التالى للعمل بالقانون المذكور ، وكذلك الامر فى حالة ما اذا طلق الزوج زوجته .

واذا كان هناك اولاد قصر ، يعدون كذلك ، ولو بلغوا سن الرشد فى اليوم التالى . واذا كان الزوج متوفيا ، وكانت زوجته وأولادها القصر منه يكونون جميعا أسرة قائمة بذاتها فى التاريخ المذكور ، تتحدد الملكية فى هذا التاريخ ، ولو تزوجت الزوجة فى اليوم التالى .

وقد اهتم القانون باثبات الزواج عند النظر الى ملكية الاسرة ، ذلك انه اذا كان من الجائز شرعا ان ينعقد الزواج دون وثيقة رسمية الا انه فى صدد اثبات الزواج فى مجال ملكية الاسرة هنا ، فقد استلزم القانون ـ للاعتداد بالزواج ـ ان يكون ثابتا بوثيقة رسمية ، عند التاريخ المذكور . وقد قصد من تطلب الوثيقة الرسمية قطع السبيل امام التحايل على تطبيق احكام قانون الاصلاح الزراعى ، عن طريق عقود الزواج العرفية .

واذا كان القانون قد حدد ملكية الاسرة بمائة فدان فى تاريخ ٢٣ يوليو ١٩٦٩ ، على اساس الحالة المدنية لأفرادها فى التاريخ المذكور ، فليس معنى ذلك ان يستمر الوضع على هذا النحو الى ما لا نهاية ، ولكن الهدف هو تسوية الملكية فى التاريخ المذكور فقط ، فاذا حصل تغيير لاحق فى حالة الاشخاص المدنية ، فانه

يعتد به . وعلى ذلك لو كان الزوج قد توفى قبل القانون وتـــرك زوجة وأولادا قصرا ، وبالتالى اعتبروا مكونين لأسرة لها التملك الى مائة فدان ، فانه اذا ماتزوجت الزوجة بعد ذلك ، يكون اولاد هـــا اسرة مستقلة ، وتكون هى مع زوجها الجديد اسرة اخرى لهـــا ان تتملك مائة فدان كذلك يدخل فيها ماكانت تملكه الزوجة من قبل . وكذلك الشأن بالنسبة لمن كان قاصرا من أبناء الاسرة اذا تزوج بعد البلوغ ، فانه يكون مع زوجته اسرة لها ان تتملك الى مائة فدان .

المبحث الثالث

تطبيق الحد الاقصى بالنسبة للملكية الزراعيـــة

تمهيد : يتضح من نص المادة الاولى من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ انه نص آمر يتعلق بالنظام العام ، اذ يقضى بأنه لايجـوز ان يتملك الفرد اكثر من خمسين فدانا ، كما لايجوز أن تزيد ملكيـة الاسرة على مائة فدان ، من الاراضى الزراعية وما فى حكمها . ويقضى النص بأن كل تعاقد ناقل للملكية يترتب عليه مخالفة هذه الاحكـام يعد باطلا .

واذا كان النص يتعلق بالنظام العام ، فان حكمه ينطبـق بأثر مباشر ، بحيث لاتزيد ملكية الفرد او الاسرة عن الحد المقـرر ، كما انه يسرى بالنسبة للمستقبل ، فلا يجوز ان يتملك الفرد او الاسرة مايزيد عن هذا الحد الاقصى ، بحيث يبطل كل تعاقد يترتب عليـه مخالفة هذا الحد ، ولا يجوز شهره .

وبهذا يثور الأمر بالنسبة لتطبيق الحد الاقصى على الملكيات

التى كانت قائمة عند العمل بالقانون ، كما يثور كذلك بالنسبة للمستقبل .

المطلب الأول

تطبيق الحد الأقصى على الملكيات القائمة عند العمل بالقانون فى ٢٣ يوليو ١٩٦٩

ـ تملك الدولة للزيادة عن الحد الاقصى :

يترتب على تطبيق الحد الاقصى للملكية على الافراد والاسر التى كانت تملك اكثر من هذا الحد وقت العمل بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ فى ٢٣ يوليو ١٩٦٩ ان تصير الزيادة مملوكة للدولة .

وقد نصت المادة ٦ من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على ان : " تستولى الحكومة خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون ، على الاراضى الزائدة عن الحد الاقصى للملكية المقرره وفقا لأحكام المواد السابقة " .

ويتضح من هذا النص ان مايزيد عن الحد الاقصى لملكية الفرد او الاسرة ، يئول الى الدولة ، هذا هو مقتضى الاثر المباشر للنص . وتكون الايلولة للقدر الزائد بحكم القانون متى توافرت الزيادة . ويفترض حدوثها منذ تاريخ العمل بالقانون فى ٢٣ يوليو ١٩٦٩ . ويكون الامر كذلك حتى ولو لم يتم تعيين من يسرى عليهم القانون للقدر الذى يئول اليهم او يئول الى الدولة . واذا كان القدر الزائد يئول الى الدولة من التاريخ المذكور ، فانه لايكون من حق المالك ان يتصرف فى هذا القدر الزائد .

وقد صرحت المادة ٢/٦ من القانون رقم ٥٠ في هـذا الصدد انه : " وفي جميع الاحوال يعتبر الاستيلاء قائما قانونـا من تاريخ العمل بهذا القانون، مهما كان تاريخ الاستيلاء الفعلى . وتعتبر الدولة مالكة لتلك الارض ابتداء من ذلك التاريخ "

ومن هذا النص يتضح ماسبق لنا بيانه من ان ملكية الدولة للقدر الزائد عن الحد الاقصى تتقرر من تاريخ العمل بالقانون، كما يعتبر الاستيلاء قائما كذلك من الناحية القانونية، من تاريخ العمـل بالقانون، حتى ولو لم يتم الاستيلاء بالفعل .

ولا تثور صعوبة ما اذا لم يكن المالك قد تصرف قبل العمـل بالقانون، ولكن اذا كان المالك قد قام بتصرفات في القدر الزائـد ، ماذا يكون الحكم ؟ يفرق هنا بين التصرفات الثابتة التاريخ وغيرها .

التصرفات الثابتة التاريخ :

اذا لم يكن المالك قد تصرف في ملكه الذى يزيد عن الحـد الاقصى ، فان هذا القدر يئول الى الدولة اعتبارا من التاريخ الذى حدده المشرع .

فاذا كان قد تم تصرف سابق على التاريخ المذكور، وتـم شهره وفقا للقانون عن طريق التسجيل قبل هذا التاريخ فان اى قدر تم التصرف فيه لا يثير صعوبة، طالما تم شهره بالتسجيل قبـل ٢٣ يوليو ١٩٦٠ . ولكن اذا لم يكن التصرف مسجلا قبل هـذا التاريخ ، فالاصل انه لا يعتد به، اذ تظل الملكية على اسم المتصرف، فلا تنتقل الى المتصرف اليه الا بالتسجيل .

ومع ذلك فقد وضع المشرع فى هذا الصدد حكماً خاصـــا للاعتداد بالتصرفات العقارية خرج فيه على قواعد الشهر العقارى من حيث تطلب التسجيل لنقل الملكية ، سواء فيما بين المتعاقدين أم بالنسبة للغير ، فأورد فى آخر المادة ٦ من القانون ٥٠ النـــص التالى :

" ولا يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات الملاك السابقة ، مالم تكن ثابتة التاريخ قبل العمل به ".

وبهذا وضع المشرع معيارا خاصا للاعتداد بالتصرف قبـــل الدولة ، وهو ثبوت تاريخ التصرف قبل العمل بالقانون ، الا أن تطبيق هذا المعيار لايكون الا فى خصوص تطبيق هذا القانون فقط ، عنـد النظر فى تصرفات الملاك وسريانها قبل الدولة ، باعتبار الدولة مـن الغير فى هذه الخصوصية ، فقط ، فتطلب للاعتداد بالتصرفـات قبل الدولة فيما يزيد على الحد الاقصى للملكية ، ان تكون التصرفات ثابتة التاريخ ، وسابقة على تاريخ نفاذ القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، واثبات التاريخ يكون باحدى الطرق المقررة قانونا (١) .

وقد هدف المشرع من وراء هذا النص الى افساد أثـــر التصرفات التى تكون قد ابرمت بقصد التحايل على أحكام القانـــون ، فاذا تحقق وجود تاريخ ثابت للتصرفات العقارية قبل ٢٣ يوليـــو ١٩٦٩ ، اعتد بالتصرف ، والا فان اى تصرف غير ثابت التاريـــخ قبل التاريخ المذكور لايعتد به ، وتبعا لذلك يظل القدر الذى تـم

---

(١) أنظر المادة ١٥ من قانون الاثبات .

فيه التصرف على ذمة المتصرف ، ويدخل فى حساب ماتستولى عليه الدولة باعتباره أزيد من الحد الاقصى .

على انه اذا كان لايعتد بالتصرف غير ثابت التاريخ على النحو السابق ، وتظل المساحة المتصرف فيها على ذمة المتصرف عند احتساب ماتستولى عليه الدولة ، فهل يكون مثل هذا التصرف عديم الأثر فى ذاته ؟

اذا كان التصرف قد تم صحيحا طبقا لما يتطلبه القانون بصدد انعقاد التصرفات فانه لايمكن القول ببطلانه ، وكل ماهنالك انه اذا كان غير ثابت التاريخ ، يظل القدر المتصرف فيه على ذمة المتصرف عند احتساب القدر الزائد الذى سيئول الى الدولة . ومع ذلك فان التصرف يظل قائما فى العلاقة بين طرفيه ويكون للمتصرف ان يعتبر القدر الذى تصرف فيه بعقد غير ثابت التاريخ ضمن مايستبقيه لنفسه فى حدود مايسمح له القانون باستبقائه . وبهذا ينفذ التصرف بين طرفيه . هذا عن الحالة التى يقرر فيها المتصرف اختيار ماتصرف فيه بعقد غير ثابت التاريخ ضمن القدر الذى يجيز له القانون الاحتفاظ به فى نطاق الحد الأقصى .

لكن ما الحكم اذا لم يختر المتصرف القدر المتصرف فيه على النحو السابق ضمن المساحة المحتفظ بها ؟ يؤدى تطبيق القانون فى هذا الصدد (م ٦) الى ان القدر المتصرف فيه ، والزائد عن الحد الاقصى عند نفاذ القانون ، يئول الى الدولة . وتبعا لذلك يستحيل على المتصرف تنفيذ التزامه بنقل الملكية الى المتصرف اليه .

وقد ذهبت محكمة النقض في هذا الصدد الى أن استحالة التنفيذ بسبب استيلاء الاصلاح الزراعي على العقار، ترجع الى سبب اجنبي ، وبالتالي ينفسخ العقد ، طبقا لما تقضي به المادة ١٥٩ مدني من تلقاء نفسه ، ويتعين على البائع ان يرد الثمن الذي تم قبضه ، الى المشترى، ويتحمل تبعة هذه الاستحالة، باعتباره المدين بالالتزام بنقل الملكية ، ولا يجديه في ذلك الادعاء بأن المشترى قد اهمل في تسجيل العقد او في اثبات تاريخه (١) .

- التصرف لأعضاء الاسرة الواحدة - توفيق الاوضاع :

قد تزيد ملكية الفرد داخل الاسرة على ٥٠ فدانا ، او تزيد ملكية الاسرة على ١٠٠ فدان ولا يجاوز ما يملكه اي فرد فيها ٥٠ فدانا ، ولهذا عرض القانون لصور مختلفة اجاز فيها لافراد الاسرة ان يعيدوا توزيع ملكيتها فيما بينهم ، بشرط ألا يبقى في ملكية اي فرد من افرادها اكثر من خمسين فدانا ، وأن تظل ملكيتهم مجتمعين في حدود المائة فدان .

وفي هذا الصدد عرضت المادة ٤ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ لحالتين : حالة توفيق الاوضاع داخل الاسرة ، كما اجاز للجد ان ينقل الى احفاده القصر من ولده الذي توفى حال حياته ملكية بعض الارض الزائدة في حدود ما كانوا يستحقونه من وصية واجبة . فنعرض لهاتين الحالتين : حالة توفيق الاوضاع داخل الاسرة ، وحالة تصرفات الجد الى احفاده .

---

(١) انظر في هذا : نقض مدني في ١٦ فبراير ١٩٧١ س ٢٢ رقم ٣٣ ص ١٨٨ . وكذلك : ٢ مارس ١٩٧١ س ٢٢ رقم ٤٠ ص ٢٤٤ . وكذلك ٥ ابريل ١٩٧٧ س ٢٨ رقم ١٥٦ ص ٩٠٩ خاصة ما جاء تحت رقم ٨ و ٩ و ١٠ ص ٢١٢-٢١٣ .

أولا ـ توفيق الاوضاع داخل الاسرة :

نصت المادة ٤/١ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على انه :

" يجوز لأفراد الاسرة التى تجاوز ملكيتها او ملكية احد افراد هـا الحد الاقصى المنصوص عليه فى المادة الاولى ، ان يوفقـوا اوضاعهم فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز للاسرة تملكهـا بالطريقة التى يرتضونها بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال ستـة شهور من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون ، وعلى ألا تزيد ملكيـة اى فرد منهم على خمسين فدانا " .

يتضح من هذا النص ان المشرع قد رغب فى ان يعاد التوزيع بين اعضاء الاسرة بحيث تصحح الاوضاع بين ما قد يملكه الفرد داخل الاسرة ، وما تملكه الاسرة فى مجموعها ، حتى تتمشى الاوضاع الجديدة بعد اعادة التوزيع ، مع الحد الاقصى لملكية الفرد او ملكية الاسـرة .

ـ الصور التى يثور فيها امر التصحيح :

قد يملك احد افراد الاسرة اكثر من ٥٠ فدانا ولكن ملكيـة الاسرة لا تصل الى مائة فدان ، وقد يزيد ما تملكه الاسرة علـى ١٠٠ فدان ويملك احد افرادها ما يجاوز ٥٠ فدانا ، وقد يزيد ما تملكـه الاسرة مجتمعة على ١٠٠ فدان ولكن ما يملكه الفرد فيها لا يجـاوز ٥٠ فدانا .

فى كل من الصور الثلاثة اذا كانت ملكية الاسرة او ملكية احد افرادها تجاوز الحد الاقصى ، فان لهم ان يوفقوا الاوضاع ، بشـرط ألا يبقى فى ملكية الفرد اكثر من ٥٠ فدانا ، ولا تتجاوز ملكيتهـم

مجتمعين ١٠٠ فدان .

فاذا كانت ملكية الاسرة اقل من ١٠٠ فدان ، وزاد مايملكه احد افرادها على ٥٠ فدانا ، يتم التصرف في القدر الزائد الى من يملكون اقل من ٥٠ فدانا ، مع التزام الحد الاقصى لملكية الفرد .

واذا كانت الاسرة تملك اكثر من ١٠٠ فدان ، فانه يسلم تصرف من تزيد ملكيته على ٥٠ فدانا الى الباقين ، ويتم التراضي بينهم على الارض التي يحتفظون بها ، وتستولي الدولة على القدر الزائد عن المائة فدان .

وفي الحالة الثالثة ، لما كانت ملكية الفرد لاتجاوز ٥٠ فدانا ، فان التراضي يتم حول مايحتفظ به ، وتستولي الدولة على القدر الزائد عن المائة فدان .

<u>شروط توفيق الاوضاع داخل الاسرة :</u>

لكي يتم توفيق الاوضاع يتعين توافر شروط معينة نصت عليها المادة ٤ من القانون رقم ٥٠ .

(١) <u>فيلزم اولا أن يتم توفيق الاوضاع بين افراد الاسرة بالطريقة التي يرتضونها ؟</u>

ويتضح من نص القانون في هذا الصدد ، ضرورة التراضي على الطريقة التي يتم بها توفيق الاوضاع . وهنا يثور التساؤل : هل يكون التراضي بين افراد الاسرة جميعا ، او بين من يعنيهم الامر فقط ، وهم الذين قد تجاوز ملكيتهم الحد الاقصى ومن

يتم التصرف اليهم لأنهم لا يصلون الى الحد الاقصى ، ام أن المقصود هو تراضي جميع افراد الاسرة ؟

انقسم الرأى بين رجال القانون فى هذا الصدد بالنسبة للتراضي المطلوب ، هل ينعقد باجماع الاسرة ، ام ان الاجماع غير مطلوب وذلك فى الحالة التى لا يزيد فيها مجموع ماتملكه الاسرة على مائة فدان ، ولكن يزيد مايملكه احد افرادها عن خمسين فدانا ، ويكون مطلوبا فى الحالتين الأخريين حيث يزيد ماتملكه الاسرة عن مائة فدان . كما ذهب رأى ثالث الى القول بأن شرط الاجماع الذى يقال به فى هذا الصدد غير وارد فى القانون ، وليست هناك حاجة تدعو الى تقريره (١) .

ونحن نرى فى هذا الصدد أن القانون يتطلب اجماع افراد الاسرة . وهذا واضح أولا من نص المادة ٤ نفسه الذى يتكلم عن توفيق الاوضاع فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز للاسرة تملكها ، دون تفرقة بين حالة تجاوز ملكية الاسرة او ملكية الفرد الحد الأقصى .

وفضلا عن ذلك فان كلمة " يرتضونها " الواردة فى المادة ٤ / ١ جاءت عامة تنصرف الى افراد الأسرة جميعهم ، سواء منهم من تزيد ملكيته على ٥٠ فدانا او من لم يكن كذلك .

---

(١) انظر فى تطلب الاجماع بصفة عامة : احمد سلامة : المرجع السابق (١٩٧٧) ص ٧٩ ومابعدها . وفى ان الاجماع غير مطلوب فى الحالة المشار اليها فى المتن : حسام الاهوانى : ص ١٠٨ – ١٠٩ . وفى الرأى الاخير : رمضان ابو السعود : القانون الزراعى ط (١٩٧٩) ص ٢٢٢ ، وكذلك : حسام الاهوانى : ص ١٠٨ .

وبالاضافة الى ماتقدم فان تطلب الاجماع هو مايتفق مع ارادة المشرع ، خاصة وأن الاعمال التحضيرية تقرر ذلك، فقد تطلبت المذكرة الايضاحية ان يتم ذلك التوفيق باجماع جميع افراد الاسرة فى مفهوم قانون الاصلاح الزراعى .

(٢) ويلزم ثانيا بالنسبة لتوفيق الاوضاع ان تتم بموجب تصرفات قانونية ثابتة التاريخ :

ويتضح من هذا ان المشرع يكتفى هنا باثبات التاريخ للتصرفات . فلم يشترط التسجيل . وفى هذا تيسير على ذوى الشأن ، ومراعاة لتفادى ماقد يعترض التسجيل من عقبات تؤخر اتمامه فى المدة التى قررها لتوفيق الاوضاع بين اعضاء الأسرة ، وهى الستة اشهر التالية للعمل بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ (وهو ٢٣ يوليو ١٩٦٩) (١) .

(٣) يلزم ان يتم توفيق الاوضاع خلال ستة شهور من تاريخ العمل بالقانون :

اى يتعين ان يتم فى ستة شهور اعتبارا من ٢٣ يوليو ١٩٦٩ ، وفى هذه الحالة اذا كان من اللازم ان يتم التراضى بين اعضاء الاسرة على اعادة توزيع الملكية ، بتصرفات ثابتة التاريخ ، فانه يتعين ان يتم ذلك فى المدة التى حددها القانون .

---

(١) انظر ماأوردته المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ فى هذا الصدد . وأنظر نقض مدنى فى ١٩٧٦/٢/٣ السنة ٢٧ رقم ٨١ ص ٣٧٦ .

(٤) التقيد بالحد الاقصى للملكية :

ينبغى ان يتم توفيق الاوضاع بحيث لاتتجاوز ملكية الاسرة المائة فدان، ولا يتجاوز مايملكه اى فرد فى الاسرة خمسين فدانا .

- تقديم اقرار توفيق الاوضاع :

اوجب القانون (م ٤/٣ من القانون ٥٠) أن يقدم افراد الاسرة ، التى يتم فيها توفيق الاوضاع ، فى اية صورة من الصور السابقة، يقدموا الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ،خلال الستة شهور التالية لنفاذ القانون، اقرارا متضمنا لبيانات معينة (١) :

(أ) بيان ملكية كل فرد من الاسرة فى تاريخ العمل بهذا القانون .

(ب) بيان المائة فدان التى انعقد رأيهم على الاحتفاظ بها ،وتحديد مساحة الاراضى الزائدة الخاضعة للاستيلاء .

(جـ) بيان ماصارت اليه ملكية كل منهم فى نطاق المائة فدان المحتفظة بها طبقا للتصرفات التى تمت وبما لا يتجاوز معه ملكية اى فرد منهم الخمسين فدانا .

---

(١) ويختلف هذا الاقرار عن اقرار الملكية الذى يفرضه القانون رقم ٥٠ فى المادة ٣ . اذ تنص هذه المادة على انه يجب على كل فرد او اسرة ،تجاوز ملكيته او ملكيتها - فى تاريخ العمل بهذا القانون ،اى فى ٢٣ يوليو ١٩٦٩ الحد الاقصى المنصوص عليه ، وهو ٥٠ فدانا للفرد و ١٠٠ فدان للاسرة ،ان يقدم هو أو المسئول قانونا عن الاسرة الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، اقرارا عن ملكيته او ملكية الاسرة فى ذلك التاريخ ،وعلى الانموذج الخاص المعد لذلك خلال المواعيد ،ووفقا للشروط والاوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ . وقد اوضح النص المقصود بالمسئول قانونا عن الاسرة ،فقرر أن يعتبر كذلك كل من الزوج او الزوجة او الولى أو الوصى على الاولاد القصر بحسب الاحوال .

- أثر توافر او تخلف شروط توفيق الاوضاع :

اذا توافرت الشروط التي يتطلبها القانون ، فان توفيق الاوضاع داخل الاسرة ، يقع صحيحا .

اما اذا لم تتوافر الشروط السابقة ، اعتبر التوفيق كأن لم يكن . وقد بينت المادة الخامسة من القانون رقم ٥٠ انه : اذا لم يتم التراضي بين افراد الاسرة - خلال المدة المحددة لتقديم الاقرار المشار اليه بصدد توفيق الاوضاع في نطاق المائة فدان التي يجوز للاسرة تملكها ، فان الحكومة تستولي على القدر الزائد . ويقضي النص بأن الاستيلاء يتم اولا على ما يجاوز الحد الاقصى للملكية الفردية لدى كل من توجد لديه منهم هذه الزيادة .

فاذا ظلت الاسرة رغم ذلك مالكة لما يجاوز المائة فدان ، يتم الاستيلاء على القدر الزائد لدى جميع افراد الاسرة ، ويكون ذلك بنسبة ما يملكه كل منهم بعد الاستيلاء الاول .

ومن هذا يتبين ان الجزاء الذي يترتب على عدم توافر الشروط الخاصة بتوفيق الاوضاع ، هو اعتباره كأن لم يكن ويتم استيلاء الحكومة على القدر الزائد ، طبقا للترتيب الذي اورده القانون في المادة الخامسة ، فيتم الاستيلاء على ما يجاوز الملكية الفردية لدى كل فرد توجد لديه زيادة ، فاذا ظلت ملكية الاسرة متجاوزة - رغم الاستيلاء الاول - المائة فدان ، فان الاستيلاء يتم بنسبة ما يملكه كل منهم بعد الاستيلاء الاول .

ثانيا ـ تصرف الجد الى أحفاده القصر:

قدمنا أنه اذا زادت الملكية عن الحد الاقصى ، فان الزيادة تئول الى الدولة وقت نفاذ القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ . ولكن القانون قد اورد استثناءين فى هذا الصدد ، اولهما الحالة التى عرضنا لها فيما سبق بصدد توفيق الاوضاع فى داخل الاسرة ، والاستثناء الثانى يتعلق بتصرف الجد الى احفاده الذين مات والدهم فى حياته .

وفى صدد هذا الاستثناء الاخير جاءت الفقرة ٢ من المادة ٤ من القانون رقم ٥٠ ونصت على ما يأتى :

" واستثناء من احكام المادتين الاولى والثانية ، يجوز للجد ان ينقل الى احفاده القصر من ولد متوفى ــ وفى حدود ما كانوا يستحقونه بالوصية الواجبة عنه وفاته ــ ملكية بعض الاراضى الزائدة لديه عن الحد الاقصى لملكيته الفردية ، أو أن يتصرف اليهم فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز له ولأسرته الاحتفاظ بها ، وذلك كله بشرط ألا تزيد ملكية اى من المتصرف اليهم على خمسين فدانا ، ولا ملكية الاسرة التى ينتمى اليها عن مائة فدان " .

ويتضح من هذا الاستثناء انه قد ورد خروجا على احكام المادتين الاولى والثانية من القانون . وتتعلق المادة الاولى بتحديد الحد الاقصى للملكية ، ومنع تجاوز هذا الحد . وتتعلق المادة الثانية بتحديد من يعتبرون اعضاء فى الاسرة فى مفهوم قانون الاصلاح الزراعى .

ويؤدى تحديد من يعتبرون أعضاء فى الأسرة على النحو الذى جاءت به المادة الثانية، من شأنه عدم ادخال الأحفاد فى أسرة الجد ـ فالاسرة طبقا للمادة الثانية، وفى مفهوم قانون الاصلاح الزراعى تشمل الزوج والزوجة والأولاد القصر. ولهذا لا يدخل الاحفاد فى اسرة الجد ، ولكن يدخلون مع والدهم. فاذا مات الأب ، فان اولاده ، يكونون اسرة مع امهم (وكذلك الشأن اذا كانت صلة الاحفاد بالجد عن طريق امهم ، وتوفت امهم فى حياة والدها). فاذا ماتت الأم او تزوجت ، كون أولادها اسرة مستقلة، فلا يعتبرون من افراد اسرة الجد ، وبالتالى لا يكون من المستطاع اعمال المادة ٤ فقرة اولى ، الخاصة بتوفيق الاوضاع داخل الاسرة الواحدة فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز للأسرة تملكها .

ولما كان للأحفاد الذين يتوفى والدهم فى حياة جدهم ، حق فى الوصية الواجبة ، ولا يمكن اعتبارهم ضمن افراد اسرة جدهم ، حتى يتم توفيق الاوضاع طبقا للفقرة الاولى من المادة ٤ ، فقد وضع المشرع استثناء خاصا بهم فى الفقرة الثانية من المادة نفسها ، مراعاة لصالح القصر الذين يتوفى والدهم (او والدتهم) فى حياة جدهم (لأبيهم او لأمهم) وأجاز للجد ان ينقل اليهم ملكية بعض الاراضى الزائدة ، فى حدود ما كانوا يستحقونه بالوصية الواجبة عند وفاته .

ووجه الاستثناء من الحد الاقصى للملكية بالنسبة للاحفاد ، وضمهم من اسرة الجد ، هو أنه ينظر الى ملكية هؤلاء الاحفاد استقلالا عن ملكية اسرة الجد عند اجراء توفيق الاوضاع بصدد ملكية

اسرة الجد ، فلا يعتبرون ضمن اسرة الجد بالنسبة لتوفيق الاوضاع الخاصة بهذه الاسرة الاخيرة . فقد جاء فى المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ مايلى : " وغنى عن البيان انه اذا كانت للاحفاد ملكية خاصة ، فانها لاتحسب ضمن ملكية اسرة الجد ، عند اجراء عملية توفيق اوضاع ملكية هذه الاسرة (ملكية اسرة الجد) فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز لها تملكها " . ومعنى ذلك ان ملكية اسرة الجد قد تصل الى مائة فدان ، ولا ينظر الى ملكية الاحفاد . وهذا طبيعى لأنهم فى الاصل يكونون فى اسرة اخرى ، اما مع امهم ، واما بأنفسهم .

ولكن من الناحية الاخرى ، اذا كان الاحفاد لايدخلون ضمن افراد اسرة الجد ، فان القانون قد اعتبرهم ضمن هذه الاسرة على سبيل الاستثناء ، واجاز للجد ان ينقل اليهم ـ متى توافرت شروط معينة ، وفى حدود ماكانوا يستحقونه بالوصية الواجبة عند وفاته ـ ينقل اليهم ملكية بعض الاراضى الزائدة .

وقد يتم نقل هذه الملكية الزائدة عن الحد الاقصى لملكيته الفردية . فاذا كان للجد ملكية تزيد على خمسين فدانا ، يكون له ان ينقل الى الاحفاد ، فى حدود ماكان يستحق لهم كوصية واجبة ، قدرا من الاراضى الزائدة على الخمسين فدانا . وما زاد عن هذا القدر يئول الى الدولة .

وللجد كذلك ان يتصرف الى احفاده " فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز له ولأسرته الاحتفاظ بها " . وهذا يفترض

ان للجد اسرة ، كما لو كان هو وزوجته يكونون اسرة مثلا ، وكان له مائة فدان ، وليس لزوجته اى شيء ، فاذا كان له استنادا الى توفيق الاوضاع المنصوص عليه فى المادة ٤ فقرة اولى ان يتصرف فى الخمسين فدانا الى زوجته ، فان له ان يتصرف اليها بنصف هذا القدر ، ويتصرف الى احفاده بالنصف الآخر . هذا هو ما نعتقد انه التفسير الحرفى لنص المادة ٤ فقرة ٢ ، والتى تعطى للجد الحق فى " ان يتصرف اليهم فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز له ولأسرته الاحتفاظ بها " .

ولا شك ان هذا يتمشى مع مصلحة القصر الذين توفى ابوهم او امهم فى حياة جدهم لأب أو لأم .

ـ ولكى يتم التصرف صحيحا ينبغى أن تتوافر شروط معينة :

(١) يلزم ان يكون المتصرف اليهم من القصر الذين تثبت لهم الوصية الواجبة ، طبقا للقواعد التى يقررها قانون الوصية للاحفاد الذين يموت ابوهم او أمهم فى حياة جدهم لأب أو لأم .

(٢) كما يلزم ان يتم التصرف فى حدود ما كان الاحفاد يستحقونه بالوصية الواجبة عند وفاة الجد . ومن المقرر فى هذا الصدد ان الوصية تصح فى حدود ثلث التركة ، ويدخل فى هذا القدر ما يكون الجد قد تبرع به اليهم من قبل .

ولما كانت الوصية الواجبة تستحق فى تركة الجد عند وفاته ، فانه ينظر فى الحالة التى نحن بصددها الى ما يملكه الجد وقت العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، ويفترض ان ما يملكه فى هذا

التاريخ هو القدر الذى يملكه عند وفاته واستحقاق الوصية . وهذا مايبدو من عبارة النص التى تقرر أن الجد ينقل الى احفاده ، ملكية بعض الأراضى الزائدة " فى حدود ماكانوا يستحقونه بالوصية الواجبة عند وفاته " . ولا يبين من عبارة النص ان مايتم بين الجد وأحفاده ، هو وصية واجبة . اذ التصرف فى القدر الزائد هو تصرف حال ، ويتعين ان يتم خلال ستة اشهر من وقت العمل بالقانون فى ٢٣ يوليو ١٩٦٩ . وينبغى ألا يتجاوز مقدار ماكان يستحق للاحفاد بالوصية الواجبة وقت وفاة الجد ، بافتراض ان مالدى الجد ، وقت العمل بالقانون هو ماسيكون تركه وقت وفاته . هذا هو ماقصده المشرع بعبارة " ماكانوا يستحقونه بالوصية الواجبة عند وفاته " التى جاءت فى المادة ٤/ ٢ .

٣ - <u>يجب ألا يترتب على تصرف الجد زيادة ملكية الحفيد عن ٥٠ فدانا ، ولا ملكية الاسرة التى ينتمى اليها الحفيد عن مائة فدان :</u>

ومعنى ذلك انه اذا كان للجد أن يتصرف الى الحفيد ، سواء فيما زاد لديه عن ملكيته الفردية ، او فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز للجد ولأسرته الاحتفاظ بها ، فى الحالة الثانية ، فانه لا ينبغى ان تزيد ملكية الحفيد على خمسين فدانا ، كما لاينبغى ان تزيد ملكية اسرة الحفيد نفسه عن مائة فدان .

وهذا ماتصت عليه المادة ٤ فقرة ثانية فى آخرها ، اذ قالت : " وذلك كله بشرط ألا تزيد ملكية اى من المتصرف اليهم على خمسين فدانا ، ولا ملكية الاسرة التى ينتمى اليها عن مائة فدان " .

اما بالنسبة لملكية الفرد ، فانه ينبغى ألا يزيد مايملكه الحفيد ،

سواء ماكان يملكه من قبل ، او ماد خل ذ مته بتصرف الجد ، عن خمسين فدانا . واما بالنسبة لملكية اسرة الحفيد ، فانه اذا كان للاحفاد اسرة ،فانه ينبغى ألا تزيد ملكيتها عن المائة فدان ، مع مراعاة ألا تزيد ملكية الفرد فيها عن الخمسين فدانا . وهذا كله مع مراعاة ألا يتجاوز القدر الذى يتم فيه التصرف حدود القدر الجائز فيه التصرف بالوصية الواجبة .

٤ ـ أن يتم التصرف الى الاحفاد خلال الستة اشهر التالية للعمل بالقانون :

يتعين ان يتم تصرف الجد خلال ستة اشهر من نفاذ القانون . ذلك ان الأمر يتعلق بتوفيق اوضاع ،اجبر فيه الاحفاد ضمن اسرة الجد ، ويكون له التصرف ـ فى حدود معينة ـ سواء فى ملكيته الفردية الزائدة او فى ملكية اسرته ،داخل نطاق المائة فدان التى يجوز له ولأسرته الاحتفاظ بها .

ـ تقديم اقرار الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى :

اوجبت المادة ٤ / ٣ من القانون رقم ٥٠ على افراد الاسرة ان يقدموا الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ـ خلال الستة شهور التالية لنفاذ القانون ـ اقرارا عن ملكية الاسرة. وينبغى أن يتضمن هذا الاقرار :

أ ـ بيان ملكية كل فرد من الاسرة فى تاريخ العمل بالقانون .

ب ـ بيان المائة فدان التى انعقد رأيهم على الاحتفاظ بها ، وتحديد مساحة الارض الزائدة الخاضعة للاستيلاء .

جـ - بيان ماصارت اليه ملكية كل منهم فى نطاق المائة فـــدان المحتفظ بها ، طبقا للتصرفات المنصوص عليها التى تمـــت ، وبما لاتتجاوز معه ملكية اى فرد منهم الخمسين فدانا .

المطلب الثاني

تطبيق الحد الاقصى بالنسبة للمستقبـل

- تمهيد : رأينا أنه منذ صدور القانون رقم ٥٠ لسنـة ١٩٦٩ لم يعد من الجائز أن يتملك الفرد اكثر من خمسين فدانا ، كمـــا لايجوز أن تتملك الاسرة اكثر من مائة فدان .

وقد ادى ذلك الى ان اصبحت الدولة مالكة للقدر الزائـــد عن الحد الاقصى المقرر قانونا ، فيما عدا الحالات التى تم فيهـــا توفيق الاوضاع داخل الاسرة ، او الحالات التى تم فيها تصرف الجد الى احفاده القصر ، فى الحدود التى قررها القانون . وفيما عـــدا ذلك تئول الزيادة عن الحد الاقصى الى الدولة .

واذا كانت الملكية قد تحددت منذ تاريخ العمل بالقانـــون المذكور، فانه لم يعد ، منذ ذلك الحين ، للفرد او للأســــرة أن تتملك ازيد من الحد الاقصى المقرر قانونا . ومعنى ذلك انه ابتداء من ٢٣ يوليو ١٩٦٩ لايجوز لأى فرد او لأية اسرة تملك مايزيد عـــن الحد الإقصى .

ولكن اعمال هذا الحظر يختلف بحسب مااذا كانت الزيـادة عن الحد المقرر ترجع الى ارادة الشخص ، او انها ترجع الى اسباب اخرى . ويقتضى هذا الموضوع ان نفرق بين العقد ، والاسبـــاب

الاخرى التي قد تؤدي الى زيادة الملكية عن الحد الأقصى والتي نص عليها القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ في مادته السابعة ، على انه اذا تحققت زيادة طارئة في الملكية، فان القانون يوجب التقدم باقرار الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعي ، في مواعيد محددة ، كما يجيز التصرف في القدر الزائد ، والا تستولى الدولة على القدر الزائد مقابل تعويض ، كما أن لأفراد الأسرة ان يعيدوا توفيق اوضاعهم ، والا تم الاستيلاء على القدر الزائد . ولهذا نبحث صور الأرض الزائدة بعد نفاذ القانون .

الفرع الأول

الأسباب الارادية – العقد

– تمهيد : نصت المادة الاولى من القانون رقم ٥٠ في فقرتها الاخيرة على ان " كل تعاقد ناقل للملكية يترتب على مخالفة هذه الاحكام (المتعلقة بالحد الاقصى للملكية) يعتبر باطلا ، ولا يجوز شهره " .

والتعاقد الناقل للملكية قد يكون بيعا او مقايضة او هبة ، ولما كانت الشفعة تلحق بالبيع ، فاننا نعرض للعقد الناقل للملكية ، ثم نعرض بعد ذلك للشفعة .

أولا – العقد : قدمنا أن العقد قد يكون بيعا ، كما قد يكون مقايضة او هبة . وهذه العقود الناقلة للملكية ، اذا كان يترتب على ابرامها مخالفة الأحكام المتعلقة بالحد الاقصى للملكية الزراعية، فان التعاقد قد يقع باطلا ، والبطلان في هذه الحالة

بطلان مطلق، بنص القانون، لمخالفة العقد لقاعدة من قواعد النظام العام (١) . وتبعا لذلك لا يجوز شهر العقد الذى بمقتضاه تزيد ملكية الفرد أو الاسرة عن الحد الاقصى المقرر قانونا . ومع ذلك ، فانه ينبغى ان نفرق هنا بين العقود التى تمت قبل العمل بالقانون رقم ٥٠ وتلك التى تمت او تتم بعد التاريخ المذكور، وهو ٢٣ يوليو ١٩٦٩ .

١ - العقود التى تمت قبل العمل بالقانون رقم ٥٠ :

قد تكون هناك عقود ابرمت قبل العمل بالقانون رقم ٥٠ وتم تسجيلها . مثل هذه العقود تعد صحيحة، طالما انه قد روعى فيها الحد الاقصى الذى كان قائما قبل العمل بالقانون المذكور (رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩) واذا كان من شأن تلك العقود الناقلة للملكية ان تؤدى الى تجاوز الحد الاقصى للملكية ، فان القدر الزائد يخضع للاستيلاء من جانب الدولة . ولا صعوبة فى هذا الفرض . اذ يكون الملك قد انتقل قبل العمل بالقانون ، وليس للقانون أثر رجعى على ما انتقلت ملكيته فعلا قبل صدوره ، وانما يكون له أثر مباشر فيما يختص بالاستيلاء على الزيادة لدى المالك لها فى تاريخ العمل به (٢) .

---

(١) وقد استقرت محكمة النقض على ان عدم جواز تملك الشخص لأكثر من الحد الاقصى من الارض الزراعية تعتبر قاعدة، لا شبهة فى انها من القواعد المتصلة بالنظام العام، فيسرى حكمها بأثر مباشر (انظر نقض ٣٠ ابريل ١٩٦٤ مجموعة النقض س ١٥ رقم ٩٣ ص ٥٧٧ وانظر كذلك : نقض فى ١٩٧٦/١٢/٩ سنة ٢٧ رقم ٣١٨ ص ١٧٣٣) .

(٢) انظر حكم النقض المشار اليه بالهامش السابق.

ـ أما اذا كانت العقود قد أبرمت قبل نفاذ القانون ، ولم يتم تسجيلها ، فان الأمر لا يخرج عن احد فرضين ، اذ قد تكون عقودا غير ثابتة التاريخ ، وقد تكون ثابتة التاريخ قبل العمل بالقانون ، وفي كلتا الحالتين ، لا تعد هذه العقود ناقلة للملكية ، فاذا ما أريد تسجيلها ، فانه اذا لم يكن يترتب عليها مجاوزة الحد الاقصى الجائز تملكه للفرد أو للاسرة يجوز تسجيلها (١) .

أما اذا ترتب على ذلك تجاوز الحد الاقصى ، فماذا يكون الحكم ؟ اذا كانت العقود التى ابرمت قبل نفاذ القانون ثابتة التاريخ (٢) ، اى تحقق وجودها على نحو رسمي قبل نفاذ القانون ،

---

(١) وطالما أن هذين النوعين من العقود لم يسجل قبل نفاذ القانون ، فانها تاخذ حكما واحدا من حيث عدم نقلها للملكية ، وكل ما هنالك ان العقود الثابتة التاريخ قبل العمل بالقانون ، يكون من المحقق وجودها ، بخلاف تلك التى لم يثبت لها تاريخ

ويراعى انه طالما لم يكن من شأن العقود الناقلة للملكية ان تجعل ملكية المتصرف اليه تجاوز الحد الاقصى ، فانها لاتدخل في الاعتبار . فالمالك الذى يعنيه المشرع في قانون الاصلاح الزراعى ، " هو المالك الذى يخضع لأحكام هذا القانون اى الذى تجاوز ملكيته مائتى فدان (قبل قانون ١٩٦٩) . أما من عداه ، فلا شأن لهذا القانون به ، ولا تأثير له على تصرفاته" (نقض ١٩٦٤/٤/٣٠ سنة ١٥ رقم ٩٣ ص ٥٧٧) .

(٢) فاذا لم تكن ثابتة التاريخ ، وكان من شأنها ان تؤدى الى تجاوز ملكية المتصرف اليه للحد الاقصى ، فانه لا يعتد بالعقد ، بمعنى انه يعتبر المتصرف فيه ـ فيما يختص بتطبيق احكام الاستيلاء ، باقيا على ملك المتصرف (حكم النقض فى ١٩٦٤/٤/٣٠ ، بالهامش السابق) .

ولم يتم تسجيلها حتى التاريخ المذكور، وكان من شأنها أن تؤدى الى زيادة مايملكه الشخص او الاسرة عن الحد الاقصى ، فان الرأى الذى رجح واستقرت عليه محكمة النقض ، يعتبر مثل هذه العقود صحيحة ، ويجوز تسجيلها بعد صدور قانون الاصلاح الزراعى ، ولوكان من شأنها ان تجعل المتصرف اليه مالكا لأكثر من الحد الاقصى . وفى هذه الحالة تخضع الزيادة لأحكام الاستيلاء المقررة فى القانون ، ويجرى الاستيلاء عليها لدى المتصرف اليه .(١)

وقد تأكد هذا فى حكم لاحق لمحكمة النقض قضت فيه بأنه :
" متى كان البيع الصادر قبل ٢٣ يوليو ١٩٥٢ قد وقع صحيحا طبقا لأحكام القانون المدنى ، فانه - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - يبقى صحيحا بعد صدور قانون الاصلاح الزراعى ، ويظل ملزما لعاقديه ، ولوكان من شأنه ان يجعل المتصرف اليه مالكا لأكثر من الحد المقرر ، وتخضع الزيادة فى هذه الحالة لأحكام الاستيلاء لدى المتصرف اليه . ومن ثم فانه لايترتب على بلوغ ملكية المشترى الحد الاقصى للملكية المقرر فى قانون الاصلاح الزراعى وجوب رد هذه الاطيان الزائدة الى البائعين " (٢) .

---

(١) انظر حكم النقض السابق فى ١٩٦٤/٤/٣٠ ، والاحكام المشار اليها فى هذا الحكم .

(٢) نقض فى ١٨ ديسمبر ١٩٦٩ مجموعة النقض سنة ٢٠ رقم ٢٠١ ص ١٢٨٩ . وانظر كذلك : نقض فى ١٩٧٢/٣/٢٨ السنة ٢٣ ص ٥٢٣ . وانظر فى هذا الموضوع كذلك : حسام الاهوانى ص ١٣١ وما بعدها . احمد سلامة (١٩٧٧) : ص ١٢١ وما بعدها . رمضان ابو السعود : ص ٢٤١ وما بعدها .

٢ ـ العقود المبرمة بعد العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ :

قد منا أن المادة الاولى من هذا القانون تعتبر كل تعاقد ناقل للملكية ، يترتب عليه مخالفة الاحكام المتعلقة بتجاوز الحد الاقصى للملكية الزراعية ، باطلا ، ولا يجوز شهره .

ولا شك فى اطلاق حكم هذا النص اذا كان التعاقد الناقل للملكية من شأنه ان ينقل اليه مايزيد عن الحد الاقصى ، وكان المتصرف اليه يمتلك الحد الاقصى ، فى هذه الحالة يعد التصرف باطلا ، ولا يجوز تسجيله .

ولكن الامر يثور حول مثل هذا التصرف الناقل للملكية فى الحالة التى لايكون فيها المتصرف اليه قد وصل الى الحد الاقصى للملكية ، وكان من شأن التصرف ان يجعل ملكيته تتجاوز هذا الحد ، كما لو كان المتصرف اليه يملك فى الاصل ٤٠ فدانا مثلا واشترى ثلاثين فدانا اخرى ، هل يعتبر العقد الناقل للملكية هنا ، باطلا ، ام أنه يكون صحيحا فى حدود القدر الذى يصل بالملكية الى الحد الاقصى ، وباطلا فيماجاوز ذلك ، وبمعنى آخر يصح العقد بالنسبة لعشرة افدنة ، ويبطل بالنسبة للعشرين الباقية ؟

اختلفت الآراء حول هذا الموضوع ، فمن قائل بأن العقد الناقل للملكية والذى يؤدى الى تجاوز الحد الاقصى يعتبر

باطلا (١) ، ومن قائل بأن العقد يبطل فقط فيما جاوز الحد الاقصى للملكية (٢) .

ونحن نرى ان البطلان يلحق بالعقد فيما يجاوز الحد الاقصى للملكية . وهذا هو ما يتفق مع ما تقضى به المادة الاولى من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ التى تنص على بطلان كل تعاقد ناقل للملكية يترتب عليه مخالفة الاحكام المتعلقة بالحد الاقصى . ولهذا نرى - مع الرأى الثانى - تطبيق المادة ١٤٣ مدنى فى شأن انتقاص التصرفات ، باعتبار ان العقد يعتبر، باطلا فى الشق الذى يؤدى الى تجاوز الحد الاقصى . اما بالنسبة لما يكمل ملكية المتصرف اليه الى الحد الاقصى ، فلا يعتبر مخالفا لما جاءت به المادة الاولى ، وتبعا لذلك يكون العقد صحيحا فى هذا الشطر فقط ، ويبطل فيما عدا ذلك .

ولكن يتعين لابطال الشق الذى يؤدى الى مخالفة حكم القانون فى هذا الصدد أن تتوافر الشروط التى نصت عليها المادة ١٤٣ مدنى . فقد لا يقف البطلان لدى الشق الزائد فى العقد اذا تبين انه ما كان ليتم بغير هذا الشق ، فاذا تبين ان العقد

---

(١) انظر فى القول بالبطلان : السنهورى : جـ ٤ رقم ٢٠٠ ، ص ٣٦١ ، وجزء ٨ رقم ٤٠٤ ص ٦٥٩ ، احمد سلامة (١٩٧٧) رقم ٣٤ ص ١٢٠ .

(٢) انظر: حسام الاهوانى : ص ١٣٨ - وانظر مع ذلك ص ١٣٩ ، حيث يربط الامر بامكان تجزئة الصفقة من عدمه . رمضان ابو السعود : ص ٢٤٥ . محمد لبيب شنب : دروس فى القانون الزراعى ص ٢٩ (وهو يربط الامر كذلك بامكان تجزئة الصفقة من عدمها) .

ماكان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلا ، يبطل العقد كلـــــه .

والواقع ان الأمر هنا يتعلق بامكان او عدم امكان تجزئـــة الصفقة التى يرد عليها التعامل . فاذا امكن تجزئة الصفقة ، صح العقد فيما يكمل الحد الاقصى لملكية المتصرف اليه ، وبطل فيمـا جاوز ذلك .

ثانيا ـ الشفعة :

الشفعة رخصة تجيز فى بيع العقار الحلول محل المشترى . ومن المسلم به ان من لايجوز له الشراء لاتجوز له الشفعة ، ولهذا فان الشفيع كالمشترى ، وهو يحل محل المشترى فى حقوقـــــه والتزاماته . ولهذا فان " حكم الشفعة ، وان كان سببا مستقـــلا لكسب الملكية ، الا أنه يأخذ حكم العقد ، لأن الملكية فى هـذه الحالة تكتسب بعمل ارادى من جانب الشفيع " (١) .

ولما كان الحظر الوارد بالمادة الاولى من القانون رقم ٥٠ يعتبر كل تعاقد ناقل للملكية ، ويترتب عليه مخالفة الحد الاقصـى للملكية ، مخالفا للنظام العام ، فان حكمه يسرى بأثر مباشر على كل من يمتلك وقت العمل بهذا القانون ارضا زراعية تتجاوز القـــدر المسموح به . كما يسرى هذا الحظر على المستقبل . فمتى تبين ان الحكم بالشفعة يؤدى الى تملك الشفيع لأكثر من خمسين فدانا ،

---

(١) نقض ٩ ديسمبر ١٩٧٦ ، السنة ٢٧ رقم ٣١٨ ص ١٧٣٣ .

كان على المحكمة ان تعمل حكم القانون من تلقاء نفسها ، لتعلق الامر بالنظام العام ، اذ من شأن الحكم بالشفعة مخالفة ما نصت عليه المادة الاولى من القانون رقم ٥٠ (١) .

وعلى ذلك ، متى تبين ان ملكية الشفيع للاراضى الزراعية ، سوف تزيد - اذا ما حكم له بالشفعة - عن الحد الاقصى المقرر قانونا - فان دعوى الشفعة ترفض .

الفرع الثانى

اكتساب الملكية بغير طريق التعاقد

تمهيد : قد يرجع اكتساب الملكية الى اسباب اخرى ، غير العقد ، كالميراث والوصية والالتصاق والتقادم . وفى هذه الحالة نجد القانون يضع هنا احكاما تختلف عن الحالة الخاصة بالتعاقد ، اذ يرتب على هذه الاسباب المكسبة للملكية آثارها العادية من حيث كسب الملكية ، ولا يبطل مفعولها ، كما هو الشأن بالنسبة للعقد والشفعة ، ولكن اذا ما كان من شأن الاسباب غير التعاقدية ان تزيد فى ملكية الشخص عن الحد الاقصى ، فان الزيادة تخضع للاستيلاء اذا لم يتم التصرف فيها على النحو الذى اورده القانون .

وقد نظمت المادة ٧ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ احكام اكتساب الملكية بغير طريق التعاقد . وقد جاء النص كما يلى :

---

(١) انظر حكم النقض المشار اليه بالهامش السابق . ثم انظر كذلك : حكم النقض فى ١٤ نوفمبر ١٩٥٧ السنة ٨ رقم ٨٨ ص ٧٩٨ .

" اذا زادت - بعد العمل بهذا القانون - ملكية الفرد عن خمسين فدانا بسبب الميراث او الوصية او غير ذلك من طرق كسب الملكية بغير طريق التعاقد ، او ملكية الاسرة على المائة فدان بسبب من تلك الاسباب او بسبب الزواج او الطلاق ، وجب تقديم الزيادة ، وذلك خلال المواعيد ، ووفقا للشروط والاوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية " .

" ويجوز للفرد او الاسرة التصرف فى القدر الزائد - بتصرفات ثابتة التاريخ - خلال سنة من تاريخ حدوث الزيادة ، والا كان للحكومة ان تستولى - نظير التعويض المنصوص عليه فى المادة (٩) على مقدار الزيادة ، اعتبارا من تاريخ انقضاء تلك السنة " .

" ويكون لأفراد الاسرة ان يعيدوا توفيق اوضاعهم فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز للأسرة تملكها ، وذلك بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال السنة المشار اليها ، وتطبق فى شأنهم - فى هذه الحالة - احكام المادة (٤) " ، " فاذا لم يتفق افراد الاسرة على توفيق اوضاعهم خلال تلك السنة ، تطبق فى شأنهم احكام المادة (٥) " .

ومن هذا النص يتضح لنا ماهى الاسباب التى يمكن أن تكتسب بها الملكية ، وما هو حكم القانون فى هذا الصدد بالنسبة لما يزيد عن الحد الاقصى للملكية . فنعرض اولا للأسباب المكسبة للملكية ، وما قد يثار بصددها من أمور ، ثم نعرض لما يترتب على اكتساب الفرد او الاسرة لما يزيد عن الحد الاقصى .

أولا ـ الأسباب المكسبة للملكية ، وما قد يثيره بعضها من خلاف :

عرضت المادة السابعة لزيادة الملكية بعد العمل بالقانون سواء ملكية الفرد وملكية الاسرة ، وقد اشار النص الى الاكتساب بغير طريق التعاقد .

وتتنوع هذه الاسباب على نحو ما أورده القانون المدني بصدد اسباب كسب الملكية ، فلم تحدد المادة السابعة من القانون رقم ٥٠ سببا معينا ، بل ذكرت بصفة عامة كل طرق كسب الملكية بغير طريق التعاقد ، فاذا استبعدنا العقد ، وكذلك الشفعة على ما قدمنا ، نجد ان من الجائز ان يكتسب الفرد الملكية بالميراث او الوصية او الالتصاق او التقادم ، وقد تكون تلك الاسباب سببا فى زيادة ملكية الاسرة ، ولكن القانون يضيف كذلك ان ملكية الاسرة قد تزيد بسبب الزواج او الطلاق ، واذا كان الزواج او الطلاق ليسا من اسباب كسب الملكية ، الا أنهما قد يكونان سببا فى زيادتها عن الحد الاقصى .

فقد تزيد ملكية الاسرة المكونة من رجل يملك خمسين فدانا ومن ولدين قاصرين لكل منهما ٢٥ فدانا ، عندما يتزوج هذا الرجل من امرأة لها خمسون فدانا ، حيث يدخل الولدان فى الاسرة مع الزوجة الجديدة ، ويصير ما تملكه الاسرة ، بسبب هذا الزواج ١٥٠ فدانا ، ويتعين خضوع هذه الزيادة الطارئة لحكم القانون على ما سنرى .

وهذا هو الشأن فى حالة الطلاق ، فلو كان هناك أولاد قصر مات ابوهم ثم تزوجت امهم ، وبالتالى يكونون اسرة تملك الحد

الاقصى . فاذا ماطلقت امهم وانضمت الى اسرة اولادها ، وكان لها خمسون فدانا ، صار للاسرة ١٥٠ فدانا ، وبالتالى تخضع الملكية فيما زاد عن ملكية الاسرة لحكم القانون على ماسنرى كذلك .

هذه هى الاسباب الخاصة بكسب الملكية،والتى يترتب عليها زيادة الملكية عن الحد الاقصى . ومع ذلك فقد اثير الخلاف حول بعض تلك الأسباب ، وهو التقادم ، كما أثير الكلام كذلك حول بعض الاسباب الاخرى التى قد تؤدى الى زيادة الملكية بعد نفاذ القانون .

١ - الزيادة بسبب التقادم :

من المسلم به ان التقادم يعتبر سببا من اسباب غير الارادية لاكتساب الملكية .

ومع ذلك فان الأمر بالنسبة للتقادم محل خلاف . فقد ذهب رأى الى ان التقادم يتم بعمل ارادى من جانب الحائز، فهو لايتم بقوة القانون بمجرد اكتمال المدة اللازمة ، ولكن يتعين ان يتمسك الحائز باكتساب الملكية استنادا اليه، مما يمكن معه القول بأن اكتساب الملكية بالتقادم يتم بعمل ارادى من جانب الحائز، اى بسعى منه ،كما فى حالة التعاقد . وبهذا فالتقادم يعد سببا اراديا لاكتساب الملكية، كما هو الشأن فى حالة الشفعة، حيث تكتسب بعمل ارادى من جانب الشفيع ،وهو اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة . مما يتعين معه اعطاء التقادم نفس الحكم بالنسبة

للعقد ، والشفعة (١) .

على انه اذ كان لا يمكن انكار دور الارادة فى التقادم ، الا أن هذا الدور ثانوى بالنسبة للواقعة المادية ، وهى واقعة الحيازة المستمرة ، خلال فترة يحددها القانون . وكما أن الحيازة هى محل الاعتبار الاول بالنسبة للتقادم ، فان الارادة هى جوهر العقد ، ولا يمكن ان يرتب اى اثر بدونها . اما فى حالة التقادم فان التقادم يتم من غير ان يعلن صاحب المصلحة عن رغبته فى التمسك به ، ولكن يكفى ان يتمسك به قبل المالك اذا ما طالبه هذا الاخير ، فواضع اليد يكتسب بالتقادم متى توافرت شروطه ، ولا يتمسك به الا اذا رفعت عليه دعوى الملكية من المالك ، فيكون له ان يدفع بالتقادم . وهذا وضع يختلف عن حالة الشفعة حيث يعلن الشفيع عن رغبته فى كسب الملكية بالشفعة ، وفى هذه الحالة تتجه ارادته الى ترتيب اثر قانونى . وفى التقادم لا يلزم هذا الاعلان .

ومن جهة اخرى فانه ينبغى أن يراعى ان نص المادة ٧ من القانون .. واضح وصريح فى انه يتكلم عن زيادة ملكية الفرد .. بغير طريق العقد . وهو بهذا يرتب على الزيادة فى الملكية نتائجها ، بصرف النظر عن السبب الذى ادى الى تلك الزيادة ، وما اذا كان للارادة دور ام لا ، طالما أن الامر لا يتعلق بالعقد (أو بالشفعة ، على ما قدمنا) .

---

(١) انظر فى هذا : حسام الاهوانى ، المرجع السابق ، ص ١٤١ .

وعلى ذلك ،فان التقادم شأنه فى ذلك شأن باقى اسباب كسب الملكية غير الارادية يرتب اثره . فاذا ادى اكتساب الملكية الى الزيادة عن الحد الاقصى ، خضعت الزيادة للاستيلاء ، مالم يتم التصرف فى الزيادة خلال سنة من حدوثها وبالشروط التى عرض لها نص المادة السابعة .

٢ ـ زيادة الملكية عن الحد الأقصى بأسباب أخرى :

عرضنا فيما سبق لما يثار بصدد كسب الملكية بالتقادم ، ومتى ادى ذلك الى زيادة الملكية عن الحد الاقصى ـ ويعرض الفقه لبعض صور تزيد فيها الملكية لسبب طارئ بعد نفاذ قانون الاصلاح الزراعى .

(أ) ـ من ذلك حالة بطلان عقد بيع كان المالك قد أبرمه وتم الاعتداد به وقت العمل بالقانون ، سواء لأنه كان ثابت التاريخ او كان قد سجل قبل العمل بالقانون ، وبعد العمل بالقانون صدر حكم ببطلان هذا العقد ، وبالتالى عادت الملكية الى البائع او اعتبر انها لم تخرج من ملكه . ووجه اثارة هذا الموضوع مايثيره من تساؤل : هل تعتبر ملكية البائع فى هذه الحالة ملكية أصلية ، وبالتالى يستولى الاصلاح الزراعى على الزيادة ، ام أن هذه الملكية تعتبر طارئة ، وبالتالى تطبق المادة السابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ويستفيد المالك من مدة السنة المحددة للتصرف فى القدر الزائد من الملكية ولو لتوفيق الاوضاع مع أفراد الاسرة ،على ان تبدأ مدة السنة من وقت تحقق السبب ،وهو صدور حكم بطلان العقد ، وشطب التسجيلات الخاصة بالعقد الذى حكم ببطلانه ؟

وبما لاشك فيه أن العقد الذى يحكم ببطلانه او ابطاله في مثل هذه الحالة ، يعود بالمتعاقد الى الحالة التى كان عليها قبل العقد طبقا لما تقضى به المادة ١٤٢/٢ مدنى . وتبعا لذلك يعود الملك الى البائع خالصا مما قد يكون قد رتبه المشترى عليه للغير من حقوق ، فيما عدا ماترتب عليها للغير حسنى النية . الا أنه لما كان البائع هنا قد تصرف قبل تطبيق قانون الاصلاح الزراعى تصرفا ثابت التاريخ او مسجلا ، وكان تصرفه قد اعتد به قبل الاصلاح الزراعى ، فان عودة الملك بسبب زوال التصرف بأثر رجعى ، يعيد المالك الى الحالة التى كان عليها قبل نفاذ قانون الاصلاح الزراعى ، ولما كان المالك قد وجد فى وضع كان من المستحيل عليه فيه أن يقوم بما يفرضه قانون الاصلاح الزراعى باتخاذ مايلزمه به القانون من اقرارات عن الملكية خلال المواعيد المقررة قانونا ، ولم تتح لديه الفرصة لتوفيق الاوضاع طبقا لما تقضى به المادة الرابعة من القانون رقم ٥٠ خلال فترة الستة اشهر من تاريخ العمل بأحكام القانون ، وتقديم بيانات عن الملكية على هذا الاساس ، فانه يتعين على البائع فى هذه الحالة ان يقوم بتوفيق الاوضاع باعتباره مالكا ملكية أصيلة ، وبالتالى يجب ان يتم توفيق الاوضاع فى الميعاد الذى نص عليه القانون فى المادة الرابعة ، خلال ستة اشهر من تاريخ شطب تسجيل العقد الذى حكم ببطلانه ، او من تاريخ الحكم ببطلانه اذا كان ثابت التاريخ .

وذلك مانتجه اليه فى هذا الصدد أن القانون رقم ٥٠ عندما تكلم عن زيادة الملكية بعد العمل بالقانون ، إنما نظر فقط

الى زيادة الملكية بسبب الميراث او الوصية او غير ذلك من طـــرق كسب الملكية بغير طريق التعاقد . ولا شك أن عودة الملك الـــى صاحبه ، وهو البائع فى الفرض الذى نحن بصدده ، بسبب بطلان البيع ليس طريقا من طرق كسب الملكية التى نص عليها القانون . وقـــد أورد القانون اسباب كسب الملكية على سبيل التحديد ، وليـــس البطلان من بينها (١) . وهذا ما جعل المشرع يتكلم فى المادة ٧ من القانون رقم ٥٠ عن كسب الملكية الطارىء بسبب الزواج ، أو الطلاق . اذ لا يعتبر الزواج او الطلاق من اسباب كسب الملكية، ولهذا اضاف المشرع هذين السببين الى اسباب كسب الملكيـــة بغير التعاقد فى المادة السابعة ، حتى يترتب عليهما نفس الأثر الخاص بالملكية الطارئة بعد العمل بقانون الاصلاح الزراعـــى والقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ المعدل لأحكامه .

(ب) هل تعتبر عودة الملكية بسبب رفع الحراسة من الأسباب الطارئة ؟

صدر القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ برفع الحراســـة عن اموال وممتلكات بعض الاشخاص ، مع ايلولتها الى الدولـــة، وتسليم الأراضى الزراعية منها للاصلاح الزراعى حتى يتم توزيعهـــا على صغار المزارعين ، وتعويض الملاك . ثم صدرت بعد ذلك عدة

(١) احمد سلامة : المرجع السابق بند ٣٦ ص ١٣٢ . ونعتقد ان هذا هو ما انتهى اليه المؤلف بصدد الموضوع الذى نحـــن بصدده ، رغم ما قد يبدو وأنه يؤيد اعتبار الملكية هنا طارئة، وكما يفهم البعض مما اوراه سياداته . انظر : رضا ان ابـــو السعود : ص ٢٥٢ . وانظر فى القول بأن الملكية هنا ملكية طارئة وتطبيق المادة ٧ من القانون رقم ٥٠ : حسام الاهوانى : ص ١٤٤ – ١٤٥ .

قرارات جمهورية برد هذه الأراضي الى بعض الملاك وقد أثير الأمر حول ماصدر من قرارات لاحقة على صدور القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، متى كان يترتب على عودة زيادة الملكية عن الحد الاقصى ، وهل تعد الأرض التي اعيدت الى اصحابها ملكية اصلية ام ملكية طارئة ؟

وبعبارة أخرى ،هل يعتبر القرار الجمهوري برد الأراضي الى اصحابها من قبيل الافراج العادي عن الارض التي كانت لهم من قبل وأخذتها الدولة في ظروف فرض الحراسات ،ام أن القرار برد الاراضي الى من اخذت منهم يعتبر طريقا مستحدثا من طرق كسب الملكية بغير طريق التعاقد ، يؤدي الى الخضوع لنص المادة ٧ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ باعتبار أن هناك ملكية طارئة بعد نفاذ هذا القانون ؟

انقسم الرأي كذلك حول هذا الموضوع (١) . فذهب رأي الى ان القرار الجمهوري ينشيء سببا طارئا للملكية ، اذ أن الملكية كانت قد آلت الى الدولة بالقانون ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ وألغى الملكية الفردية للأشخاص ،وصدور القرار الجمهوري بالرد ، يعد هذا القرار سببا من أسباب كسب الملكية الطارئة . وتبدأ منه المواعيد المنصوص عليها في المادة ٧ من قانون ١٩٦٩ ،وتتحدد عنده الحالة المدنية لأفراد الأسرة .

وذهب رأي آخر الى أن القرار الجمهوري يكشف عن الملكية بأثر رجعي الى تاريخ العمل بالقانون ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ الذي

---

(١) انظر في هذا الموضوع : حسام الاهواني ،المرجع السابق ، ص ١٤٦ــ١٤٩ ، احمد سلامة : المرجع السابق (١٩٧٧ بند ٣٧ ص ١٣٣ــ١٣٦ . رضان ابو السعود : ص ٢٥٢ــ٢٥٥ .

قضى بأيلولة الأموال التى رفعت عنها الحراسة الى الدولة . فصدور القرار الجمهورى يؤدى الى عدم تطبيق القانون ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ على اموال الشخص ، وكأنه لم يستول عليها ، وتظل ملكيته لها مستمرة وقائمة . وبعبارة أخرى يعتبر المالك مالكا هكذا منذ تاريخ العمل بالقانون ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ وان كانت ملكيته فعلا لم تستقر فى ذمته الا بصدور القرار برد ملكيته . ويترتب على الاخذ بهذا الرأى تفادى ماقد يقع من تناقض يترتب على الاخذ بالرأى الاول ، اذ أن القول بأن القرار الجمهورى برد الملكية كاشف عن الملكية ، وليس منشئا ، يجعلنا نعتد بتاريخ القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ فى تحديد أفراد الاسرة ، وليس من تاريخ صدور القرار الجمهورى . وبهذا يسوى الرأى الثانى بين من خضع للحراسة و من لم يخضع لها . وفضلا عن ذلك فان الرأى الثانى ، يجعل لمن خضع للحراسة الحق فى الحصول على ريع الأرض من تاريخ تطبيق القانون ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ الذى قضى بأيلولة ممتلكات من رفعت عنهم الحراسة الى الدولة .

ونحن نرى ان اعتبار المالك مالكا ملكية مستمرة لأرضه ، وأن القرار الجمهورى باستثناء أيلولة اموال بعض الاشخاص الى الدولة وردها اليهم ، واعتبار القرار كاشفا ، هو الذى يتمشى مع حكم القانون ، ومع ماتم فى ظروف الاستيلاء على اموال الناس بالباطل .

ذلك ان المادة ٧ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ اذ تتكلم عن الزيادة الطارئة للملكية ، فانما ترجع ذلك الى الزيادة الناشئة عن سبب من اسباب كسب الملكية بغير التعاقد ، وهذه الاسباب محددة فى القانون ، وليس من بين تلك الاسباب القرارات الجمهورية التى تعيد

الى الناس اموالهم التى نزعت عنهم دون حق. فصدور القـــرارات الجمهورية باعادة الاموال التى استولى عليها هو تصحيح لوضع باطل. ولذا فان القرار الذى يصدر فى هذا الصدد يعد قرارا كاشفا.

وفضلا عن ذلك، فان الاخذ بهذا الرأى يسوى بين من خضع للحراسة ومن لم يخضع لها. كما انه يخول من أعيد اليه حقه امكـان المطالبة بريع أرضه (١).

الفرع الثالث

مصير الزيادة الطارئـــة

- تمهيد : اذا طرأ - بعد العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنـــة ١٩٦٩ - زيادة فى الملكية فقد اوجب القانون على المالك - فـردا كان او أسرة - التقدم باقرار الى الاصلاح الزراعى، كما اجاز المشـرع للفرد او الاسرة التصرف فى القدر الزائد، وجعل للأسرة ان تعيـد توفيق الاوضاع. فاذا لم يتم التصرف فى القدر الزائد، او يتفق علـى توفيق الاوضاع تستولى الحكومة على القدر الزائد نظير تعويض.

ونعرض فيما يلى للاقرار بالزيادة، ثم للتصرف فيها، وتوفيـق الاوضاع.

أولا - التقدم باقرار عن الملكية الزائدة :

يفرض فى المادة السابعة من القانون رقم ٥٠ على المالـــك ان يقدم اقرارا عن الملكية الزائدة. ويتعين عليه التقدم بالاقرار الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى، خلال المواعيد وفقا للشروط والاوضاع

(١) فى هذا الاتجاه كذلك : رمضان ابو السعود، ص ٢٥٥.

التى تحددها اللائحة التنفيذية .

وتوجب المادة ٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٠ (١) على المالك الفرد ، او المسئول قانونا عن الاسرة ان يبلغ الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، خلال شهرين من تاريخ علمه سبب الملكية باخطار يتضمن بيانات معينة نصت عليها المادة من شأنها ان توضح الحالة المقدم عنها البيانات من حيث الاسم ، او اسماء افراد الاسرة ، والملكية قبل تحقق سبب الزيادة ، وبيان سبب الزيادة وتاريخه ، ومن زادت ملكيته من افراد الاسرة ، ومقدارها ، مع تعهد بتقديم اقرار يختلف بحسب ما اذا كان مقدم الاقرار فردا ام اسرة (المسئول عنها قانونا) .

فاذا كان المالك فردا ، وجب عليه ان يقدم الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى - خلال الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ انقضاء سنة على تاريخ حدوث السبب الذى ترتبت عليه الزيادة فى الملكية - يقدم اقرارا مفصلا بالبيانات السابق الاشارة اليها ، وبالاضافة الى البيانات السابقة ، ومع مراعاة احكام المواد ١ ، ٢ ، ٣ من اللائحة التنفيذية توجب المادة ٩ من اللائحة المذكورة ان يتضمن الاقرار ، بصفة خاصة بيانات معينة نصت عليها المادة المذكورة ، وهى فى جملتها تتعلق بمقدار الزيادة وما تم فيه التصرف ، وما يخضع للاستيلاء .

ويقدم مع الاقرار السند المثبت للسبب الذى ترتبت عليه الزيادة ، مع صور من العقود التى تم التصرف بموجبها وما يفيد ثبوت تاريخها .

---

(١) الوقائع المصرية رقم ٣٣٣ لسنة ١٩٦٩ .

واذا كان الأمر يتعلق بأسرة يتولى المسئول عنها تقديم نفس الاقرار السابق ، خلال المدة نفسها . وتسرى نفس القواعد السابقة من حيث البيانات ، مع بعض الخلافات التى تتفق والاقرار فى هذه الحالة بالنسبة لما يحدث من تصرفات وما يحصل توفيق أوضاع الاسرة . ويقدم مع الاقرار السند المثبت لسبب الزيادة وصور من العقود التى تمت التصرفات بموجبها .. على نحو ما ورد مفصلا بالمادة العاشرة من اللائحة التنفيذية .

هذا وقد اوردت اللائحة التنفيذية الحالات التى يجوز فيها طلب تعديل الاقرارات المقدمة على النحو السابق ، وكذلك شروط قبول التعديل فى المادتين ١٦ و ١٧ .

ــ ثانيا ــ التصرف فى القدر الزائد :

نصت المادة ٧ من القانون رقم ٥٠ على انه " يجوز للفرد او للأسرة التصرف فى القدر الزائد ، بتصرفات ثابتة التاريخ ، خلال سنة من تاريخ حدوث الزيادة ، والا كان للحكومة ان تستولى ــ نظير التعويض المنصوص عليه فى المادة ٩ ــ على مقدار الزيادة اعتبارا من تاريخ انقضاء تلك السنة " .

واذا طرأ ، بعد تاريخ العمل بالقانون الذى يحدد الملكية الزراعية ، سبب من اسباب كسب الملكية بغير طريق العقد او الشفعة ، فانه يترتب على ذلك ان يكتسب الفرد او الاسرة الملكية ، ولو أدى ذلك الى الزيادة عن الحد الاقصى . ويؤخذ مما نص عليه القانون فى هذا الصدد أن الملكية لاتؤول مباشرة ــ فى القدر الزائد ــ

الى الدولة ولكنها تؤول الى الفرد او الاسرة ، وهذا ما يخوله حق التصرف فى القدر الزائد ، وما كان يمكن ان يخول الفرد او الاسرة هذا الحق دون ان تدخل الملكية — فى القدر الزائد — الذمة المالية لمن يثبت له حق التصرف ،

وعلى ذلك ، يستطيع الفرد او الاسرة التصرف فى القدر الزائد الذى آل اليه او الى اى من افراد الاسرة ، بأى تصرف ناقل للملكية ، كالبيع او الهبة ، ويصح التصرف على هذا النحو لأى شخص ، دون تقيد فى هذا الصدد بأن يكون المتصرف اليه ممن تتوافر فيهم صفة معينة مثل صغار الزراع او غيرهم (١) ، ولكن القانون يلزم المتصرف بالتزامات معينة :

١ — يلزم ان يكون التصرف ثابت التاريخ ،

٢ — ان يتم هذا التصرف خلال المدة التى حددها القانون ، وهى سنة من تاريخ حدوث الزيادة ،

فاذا لم يتم التصرف فى الزيادة على النحو السابق ، ومرت السنة ، تصبح الزيادة ملكا للدولة ، ويكون لها أن تستولى عليها اعتبارا من تاريخ انقضاء تلك السنة ، ويتم الاستيلاء نظير التعويض المنصوص عليه فى المادة ٩ من القانون ،

---

(١) وذلك على خلاف القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ الذى اوجب ان يتم التصرف فى الزيادة الى صغار الزراع الذين يصدر بتعريفهم ، وبشروط التصرف اليهم قرار من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ،

ثالثا – توفيق الأوضاع بين أفراد الأسرة :

قد منا أن الزيادة التى تنشأ بسبب غير التعاقد تصير ملكا للأفراد ، كما أن الافراد اعضاء الاسرة يكون لهم الحق فى التملك بتلك الاسباب كذلك . فلا تئول الزيادة مباشرة الى الدولة، ومن اجل هذا يستطيع الافراد فى الأسرة ان يقوموا بتوفيق اوضاعهم ، وتلافى استيلاء الدولة على تلك الزيادة . ويتم توفيق الاوضاع بين أعضاء الاسرة ، سواء كان قد تم بينهم من قبل توفيق الاوضاع على نحو ما أوردته المادة ٤ من القانون، ام كان وضعهم كذلك دون اى توفيق سابق ، وطرأ ما يوجب التوفيق .

ويتم توفيق الاوضاع فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز للأسرة تملكها . ويكون ذلك بتصرفات ثابتة التاريخ كذلك، خلال السنة التالية لتاريخ تحقق الزيادة فى الملكية . ويسرى على توفيق الاوضاع فى هذه الحالة ما سبق ان تكلمنا عنه من قبل بصدد توفيق الاوضاع داخل الاسرة . وقد احالت المادة ٧ الى المادة ٤ التى تنظم توفيق الاوضاع ومن اجل هذا يتعين ان يتم توفيق الاوضاع بنفس الطريقة والشروط التى عرفتنا لها من قبل . كما يسرى أيضا ما أورده القانون فى المادة ٤ بصدد تصرف الجد الى احفاده القصر مع التقيد بأحكام الوصية الواجبة . ذلك أن المادة ٧ تحيل الى المادة ٤ بصفة عامة مما يقتضى تطبيق هذا النص الاخير فى الحالة التى نحن بصددها ، سواء بالنسبة لتوفيق الاوضاع بين أعضاء الاسرة، وبالنسبة لتصرفات الجد الى احفاده القصر .

واذا تم توفيق الأوضاع على نحو ما قرره القانون ، لاصعوبة فـي الأمر وتستولي الدولة على الزيادة ان وجد . اما اذا لم يتفـق افراد الاسرة على توفيق اوضاعهم خلال السنة التالية لتحقق الزيادة فان المادة ٧ فقرة اخيرة تقضي بتطبيق أحكام المادة ٥ ، ويترتب ذلك ان تستولي الحكومة اولا على ما يجاوز الحد الاقصى للملكية الفردية لدى من توجد لديه منهم الزيادة التي طرأت . فاذا ظلت الأسـرة رغم ذلك مالكة لما يجاوز المائة فدان ، يصير الاستيلاء على مقـدار الزيادة لدى جميع افراد الاسرة بنسبة ما يملكه كل منهم بعد هـذا الاستيلاء الأول .

المبحث الرابع

الاستثناء من الحد الاقصى للملكية الزراعيـة

تمهيد : قدمنا أن القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ قد انتهـى الى وضع حد اقصى لملكية الفرد من الارض الزراعية وجعلها خمسين فدانا ، كما حدد ملكية الاسرة بمائة فدان .

ومع ذلك فان قانون الاصلاح الزراعي قد أورد عدة استثناءات على الحد الاقصى ، بحيث يستطيع من تقرر له الاستثناء أن يتمـلك اكثر من الحد الاقصى الذى قرره القانون . واذا كانت الاستثنـاءات قد وضعت في ظل قانون الاصلاح الزراعي منذ صدوره ، فانها تدخل في الاعتبار كذلك بعد صدور القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ (١) .

---

(١) انظر في هذا الصدد : احمد سلامة : ط ٢ بند ١٦ ص ٥٥ ، حيث يبين ان القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ لم يلغ قانون ١٩٥٢ ، وانظر كذلك الدكتور هشام محمد محمود : القانون الزراعي جـ ١ سنة ١٩٨٢ ص ١٠٥ .

وقد وجدت عدة استثناءات في هذا الصدد ، منها ما ألغى ، ومنها مابقى معمولا به .

فقد وجد استثناء بالنسبة للأراضي البور والاراضي الصحراوية واستثناء خاص بالاراضي التي يتملكها الدائن نتيجة نزع ملكية المدين .

وقد الغى هذا الاستثناء الاخير بالغاء قانون المرافعات السابق الذي كان يورد حكما لهذه الحالة في المادة ٦٦٤ منه ، ولم يورد القانون الحالي مايماثلها .

اما بالنسبة للاستثناء الاول ، فقد كانت المادة الثانية فقرة ب من قانون الاصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ تنص على انه : يجوز للأفراد ان يمتلكوا اكثر من مائتي فدان (وكان هذا هو الحد الاقصى للملكية الفرد من قبل) من الاراضي البور والاراضي الصحراوية لاستصلاحها ، وكان القانون يقرر عدم سريان الحد الاقصى للملكية على هذه الاراضي الا بعد انقضاء خمسة وعشرين عاما من وقت التملك ، ومع عدم الاخلال بجواز التصرف فيها .

وقد عللت المذكرة الايضاحية هذا الاستثناء بتشجيع قيام نوع جديد من الاستثمار العقاري ، يؤدي الى توسيع رقعة الأرض المزروعة ، باستصلاح ارض جديدة لبيعها لصغار الزراع ، او الاحتفاظ بها في حدود ملكية لاتزيد على ٢٠٠ فدان للشخص الواحد .

ولا شك ان هذا الاستثناء كان ذا اهمية كبيرة ، اذ كان من شأنه تشجيع الافراد على استصلاح الاراضي البور والاراضي الصحراوية

ضمها الى الرقعة المزروعة ، لمواجهة التزايد المستمر فى السكان ، وتعويض النقص المستمر كذلك فى المساحات المزروعة لطغيان المبانى عليها دون حدود ، ورغم القوانين التى تحظر ذلك .

واذا كان المشرع قد تدخل بالتعديل فى مجال هذا الاستثناء ، فقد انتهى الأمر الى صدور القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، وألغى هذا الاستثناء .

ومع ذلك فقد صدر القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الاراضى الصحراوية ، ووضع حدا اقصى لملكية الفرد ، ولملكية الاسرة بالنسبة لما يجوز تملكه من الاراضى الصحراوية ، كما وضع حدا اقصى بالنسبة لما يجوز للجمعيات التعاونية تملكه ، وكذلك مايجوز لشركات الاشخاص والتوصية بالاسهم ، وشركات المساهمة .. ولما كنا نرى تخصيص دراسة مستقلة لما أورده هذا القانون ، فاننا نترك ذلك الى المجال المخصص لدراسة مايتعلق بالاراضى الصحراوية .

والمهم فى هذا الصدد ان نبين ان القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ قد اطلق فتح المجال لاصلاح الاراضى الصحراوية ، وتملكها ، وهو بهذا يتجه اتجاها عاقلا حكيما نحو رفع القيود عن الحد الاقصى للملكية فى سبيل التعمير ، وهو السبيل الى فتح المجال لحل المشكلة السكانية ، والنهوض بالاقتصاد القومى فى بلدنا التى لاتزال تعتمد على الزراعة كمورد اساسى لحل مشكلة الأمن الغذائى .

هذا عن الاستثناءات التى الغيت او التى تحتاج الى دراسة

خاصة . اما عن الاستثناءات التى لازالت قائمة ، معمولا بها ، فاننا نعرض لكل منها فيما يلى ، تاركين الوضع الخاص بالاراضى الصحراوية لمجال لدراسة هذا الموضوع استقلالا فيما بعد . والاستثناءات المعمول بها نصت عليها المادة ٢ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ونعتقد ان تلك الاستثناءات قد ظلت حتى بعد صدور القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، اذ عرض هذا القانون الاخير للحد الاقصى لملكية الفرد والاسرة فقط (١) .

أولا - الاراضى التى تستصلحها الشركات والجمعيات :

نصت على هذه الحالة المادة ٢ /أ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على أنه : استثناء من حكم المادة السابقة (التى كانت الحد الاقصى لملكية اى فرد بمائتى فدان قبل قانون ١٩٦٩) (٢) ؛

---

(١) والمراعى أن الاستثناءات تتعلق بأشخاص اعتبارية ، من جمعيات وشركات ، كما انه يدخل فيها كذلك اراضى الوقف الخيرى .
انظر فى القول ببقاء هذه الاستثناءات : احمد سلامة : المرجع السابق بند ٤٦ ص ١٩٩ وما جاء بالهامش ٢ . محمود جمال الدين زكى : القانون الزراعى ط ٣ - ١٩٧٧ بند ٣٥ ص ٧١ وهامش ٣ .

(٢) وقد كان الاستثناء من المادة الاولى من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الذى كان يجيز التملك الى ٢٠٠ فدان للفرد . وقد اصبح الحد الاقصى فى قانون ١٩٦٩ ٥٠ فدانا للفرد .

أ ـ يجوز للشركات والجمعيات ان تمتلك اكثر من مائتي فدان في الاراضي التي تستصلحها لبيعها ، ويعتد بتصرفاتها التي ثبت تاريخها قبل العمل بهذا القانون" .

هذا هو الاستثناء الاول ، وهو يجيز للشركات والجمعيات التي تتولى استصلاح الاراضي لبيعها ان تتملك اكثر من الحد الاقصى . وقد كان الحد الاقصى لملكية الفرد في قانون ١٩٥٢ يبلغ ٢٠٠ فدان . وهو الآن في ظل قانون ١٩٦٩ يبلغ ٥٠ فدانا .

والواضح ان هذا الاستثناء يتعلق بالشركات والجمعيات التي تتولى استصلاح الاراضي لبيعها . وبهذا فان الاستثناء يكون مبررا ، اذ يتعلق بأشخاص اعتبارية لاتهدف الى التملك وتكديس الملكية الزراعية ، ولكن هدفها استصلاح الاراضي وبيعها ، فالشركات او الجمعيات لاتحتفظ بما تستصلحه ولكنها تتصرف فيه .

كما أن الأمر لايتعلق في هذه الحالة بشركات او جمعيات لتقسيم الاراضي للبناء ، بل تقوم باستصلاح الاراضي لزراعتها . واذا كانت المادة ٢ /أ غير صريحة في هذا المعنى ، فانها قد وردت كاستثناء على المادة الاولى التي تضع حدا اقصى للملكية الزراعية .

ويتعين لاعمال الاستثناء ان يتعلق الأمر بأراضي يتم استصلاحها ، فاذا لم يكن هناك استصلاح لايقوم الاستثناء .

كما يتعين ان يكون الاستصلاح للبيع ، فاذا تم استصلاح الارض للاحتفاظ بها ، لايقوم الاستثناء كذلك . وفي هذه الحالة

او تلك ، اذا لم يقم الاستثناء ، فان الشركة او الجمعية لا يكون لهما اكثر مما يتملكه الشخص العادي ، مع مراعاة الاعتداد بما قامت به الشركة او الجمعية من تصرفات ثبت تاريخها قبل العمل بالقانون .

ولا يفرق في هذا الصدد بين الشركات او الجمعيات التي كانت قائمة قبل صدور قانون الاصلاح الزراعي ، او التي قامت بعد صدوره . كما أنه لا يفرق بين ملكية كانت قائمة في هذا التاريخ ، او ملكية قامت بعده (١) .

ولكي تعمل الشركات والجمعيات على تحقيق الاهداف التي تقرر من اجلها هذا الاستثناء ، فقد اورد القانون رقم ٨٤ لسنة ١٩٥٧ بعض القيود التي ينبغي على تلك الجهات مراعاتها :

١ ـ طبقا لما أورده القانون المذكور يتعين على الشركات والجمعيات ابلاغ مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي سنويا ببيان مساحة الاراضي التي تم استصلاحها ، وما تم التصرف فيه ، وأسماء المتصرف اليهم .

٢ ـ يتعين على الشركات والجمعيات ان تخصص مساحة تساوي ربع الاراضي الزائدة عن الحد الاقصى للملكية الزراعية (٥٠ فدانا) لبيعها لصغار الزراع . بحيث لا يقل القدر المتصرف فيه عن فدانين ولا يزيد على خمسة افدنة . ويجب عرض عقود البيع على مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي .

---

(١) احمد سلامة : (١٩٧٣) ص ٢٠١ والمراجع المشار اليها بالهامش حسام الاهواني ، ص ١٨٠ .

اما بالنسبة للقدر الباقي مما يزيد عن الحد الاقصى (وهـــو الثلاثة ارباع) فانه يتعين عليها التصرف فيه خلال مدة معينـــــة حددها القانون . فاذا لم يتم التصرف في الزيادة خلال المـــــدة المحددة فان الحكومة تستولي على الزيادة لدى الشركة او الجمعيـة .

هذا ولما كانت الشركات والجمعيات قد قامت بتصرفات مخالفة لما أورده القانون ٨٤ لسنة ١٩٥٧ ، وذلك في الفترة السابقة علـــى صدوره (بين ١٩٥٢ و ١٩٥٧) مما ادى الى القول ببطلان تـــلك التصرفات ، فقد صدر القانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٦٠ ونص على الاعتداد بتلك التصرفات اذا كانت ثابتة التاريخ قبل العمل بالقانون ٨٤ لسنة ١٩٥٧ (٤ ابريل ١٩٥٧) (١) .

ويراعى ان الامر بالنسبة للشركات والجمعيات التي صرح لها بالاستثناء بخصوص ماتستصلحه من الاراضي ، دون تحديد للحـــد الاقصى ، على ماسبق ، يأخذ الآن وضعا مختلفا في ظل القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ والخاص بالاراضي الصحراوية . ذلك انه اذا كانـــت الاراضي المستصلحة من الاراضي الصحراوية ــ وهذا هو الوضـــع الغالب ــ فان تملك شركات وجمعيات استصلاح الاراضي ، لماتستصلحه يخضع لأحكام القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ الخاص بالاراضي الصحراوية وفي هذه الحالة لن يخضع لأحكام الاستثناء الذى اورده قانون الاصلاح الزراعي . وفي ظل قانون الاراضي الصحراوية اذا كان القانون يحدد

---

(١) انظر القانون ٦٠ لسنة ١٩٦٠ (الجريدة الرسمية ٨ مـــارس ١٩٦٠ العدد ٥٧ ، والمذكرة الايضاحية لهذا القانون .

الحد الاقصى لما يجوز لشركات وجمعيات استصلاح الاراضى أن تتملكه الا انه لايلزم هذه الشركات او الجمعيات بالتصرف فى الاراضى التى استصلحتها ، وبالتالى يكون لها أن تحتفظ بملكيتها .

__ثانيا ـ الأراضى التى تمتلكها الشركات الصناعية:__

نصت المادة ٢ /جـ من قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (١) على استثناء الشركات الصناعية من الحد الاقصى للتملك (٥٠ فدانا) وذلك فى حدود مايكون ضروريا للاستغلال الصناعى .

وقد فرق المشرع فى هذا الصدد بين طائفتين من الشركات الصناعية :

(١) الطائفة الاولى ، وتشمل الشركات التى كانت موجودة قبل قانون الاصلاح الزراعى ، اى قبل ٩ سبتمبر عام ١٩٥٢ ، وهذه الطائفة من الشركات يكون لها تملك مايكون ضروريا للاستغلال الصناعى ، ولو زاد على الحد الاقصى لما يملكه الفرد ، وهذه الطائفة تستفيد من الاستثناء دون حاجة الى صدور ترخيص او اذن بتملك مايزيد على الحد الاقصى ،كما هو الشأن بالنسبة للطائفة الثانية .

(٢) الطائفة الثانية ، وتشمل الشركات التى تنشأ بعد العمل بقانون الاصلاح الزراعى ، ولا تستفيد هذه الطائفة من الاستثناء بقوة القانون ، ولكن يتعين أن يصدر ترخيص من اللجنة العليا

(١) وقد عدل النص بمقتضى القانون ٨٤ لسنة ١٩٥٧ بما يوسع من نطاق تطبيقه ، فلم يعد مقصورا على الشركات التى كانت موجودة قبل صدور القانون ، ولكنه اصبح يشمل الشركات التى تنشأ بعد العمل به بشرط ترخيص مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح

للاصلاح الزراعى ، بصدوره وشروطه واوضاعه قرار من اللجنة المذكورة فى كل حالة على حدتها (م ٢/جـ) .

واذا كان المشرع قد استثنى هذا النوع من الشركات ، فانه لم يضع حدا لما يجوز تملكه ، ولا يتحدد هذا القدر الا بما يكون لازما للاستغلال الصناعى .

واذا كان المشرع قد اورد هذا الاستثناء لهذا النوع من الشركات ، فانه قد قصد من وراء ذلك الى تشجيع الاستغلال الصناعى وتوفير مايلزم به . وهذا يختلف باختلاف نوع الاستغلال الصناعى ، فقد يتعلق الامر بشركة لصناعة السكر تحتاج الى ارض لزراعة مايلزم من قصب السكر ، او البنجر . وقد يتعلق الأمر بصناعة الالبان ، فتحتاج شركة الالبان الى المراعى الواسعة لتربية الماشية . وقد يتعلق الامر بشركة للعقاقير الطبية ، فتحتاج الى مساحات من الاراضى اللازمة لزراعة النباتات الطبية .. وهكذا . وفى كل ماسبق يتعين ان يكون ماتتملكه الشركة متناسبا مع حجم المشروع الصناعى الذى تتولاه .

ثالثا ـ الاراضى التى تتملكها الجمعيات الزراعية العلمية :

نصت المادة ٢/د من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على انه :

" يجوز للجمعيات الزراعية العلمية الموجودة قبل صدور هذا القانون ان تمتلك مقدارا من الاراضى الزراعية يكون ضروريا لتحقيق أغراضها ، ولو زاد على مائتى فدان (اى خمسين فدانا) " (١) .

(١) اضيف هذا البند الى المادة ٢ بالقانون ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ .

ومن هذا يتضح ان القانون يجيز للجمعيات الزراعية العلمية ان تمتلك اكثر من الحد الاقصى . ولم يضع المشرع حدا لما يجوز لهذا النوع من الجمعيات ان تمتلكه . ولكن من الواضح ان لها أن تمتلك مايكون ضروريا لتحقيق اغراضها . وهذا يختلف بحسب ظروف نشاط تلك الجمعيات . والذى ينبغى مراعاته هو انه لايجوز الخروج على الحدود التى يكون فيها التملك لازما لتحقيق اغراض الجمعية .

ويلزم لكى تستفيد الجمعيات المذكورة من هذا الاستثناء ، ان تكون موجودة قبل صدور القانون . ويؤخذ من هذا انه بالنسبة للجمعيات الزراعية العلمية التى تنشأ بعد العمل بالقانون ، لايكون لها ان تمتلك اكثر من الحد الاقصى ، وبالتالى تخضع لما يخضع له الاشخاص العاديون من حيث الحد الاقصى .

واذا كانت الجمعية من الجمعيات المذكورة ، وكانت قائمة عند العمل بالقانون وكان لها ان تمتلك ـ استثناء ـ اكثر من الحد الاقصى ، فانه اذا كانت الجمعية آنذاك تمتلك اكثر من هذا الحد ، يكون لها ان تحتفظ به ، طالما كان هذا ضروريا ولازما لتحقيق اغراضها . ولما كانت العبرة فى تحديد مايكون للجمعية تملكه فى هذه الحالة ، هو أن تكون ماتملكه ضروريا لتحقيق اغراضها ، فان هذا يجعل لها أن تمتلك فى المستقبل مايكون ضروريا ، مما يمكن معه زيادة الملكية اذا اتسع نشاطها فى حدود تحقيق اغراضها .

ولاشك أن الهدف من هذا الاستثناء هو تشجيع البحث العلمى ، مما يعود بالنفع على الانتاج الزراعى وبالتالى على الاقتصاد القومى .

رابعا - الجمعيات الخيرية :

نصت المادة ٢ /هـ من قانون الاصلاح الزراعي[1] على انه :
" يجوز للجمعيات الخيرية الموجودة قبل صدور هذا القانون ان تمتلك من الاراضي الزراعية مايزيد على مائتي فدان (خمسين فدانا) ، على ألا يجاوز ماكانت تمتلكه قبل صدوره " .

ويجوز لها التصرف في القدر الزائد على مائتي فدان (خمسين فدانا) وفقا لأحكام المادة ٤ ، ويكون للحكومة الاستيلاء على المساحة الزائدة لدى الجمعية خلال عشر سنوات ، على أن يؤدى اليها التعويض نقدا على أساس حكم المادة ٥ " .

ويتضح من النص ان الأمر يتعلق بنوع معين من الجمعيات ، هو الجمعيات الخيرية وهى تختلف عن الجمعيات الزراعية العلمية ، ومن اجل هذا لم يتحدد الاستثناء بالقدر اللازم لتحقيق اغراضها مثل الجمعيات العلمية سالفة الذكر ، بل تحدد بمقدار ماكانت تمتلكه الجمعية قبل صدور القانون . ومعنى ذلك انه يكون للجمعية الخيرية ان تمتلك زيادة على الحد الاقصى الذى يقرره القانون للشخص الطبيعى " على ألا يجاوز ماكانت تمتلكه قبل صدوره " . اى انه لا ينبغى أن يتجاوز الاستثناء الارض التى كانت للجمعية وتزيد على الحد الاقصى ، عند صدور القانون . فلا يجوز لهذه الجمعيات

---

(١) اضيف البند هـ الى المادة ٢ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ .

ان تمتلك اكثر من ذلك بعد صدور القانون • فالاستثناء مقيد بالقدر الذي كانت تملكه هذه الجمعيات في التاريخ المذكور فيما يجاوز الحد الاقصى المقرر قانونا (١) •

ويقتصر الاستثناء على الجمعيات الخيرية التي كانت موجودة عند العمل بالقانون ولهذا لا يستفيد منه الجمعيات التي تنشأ بعد ذلك، وهذا ما يفهم من صدر النص سالف الذكر الذى يتكلم عن الجمعيات الخيرية الموجودة قبل صدور القانون •

وقد وضع هذا الاستثناء رغبة في تجنيب تلك الجمعيات أثر المفاجأة بتطبيق حكم التحديد والاستيلاء على ماتملكه من اراض زراعية • وبهذا يتاح لها أن تتمكن من تحويل ثروتها الى غير الزراعة من ميادين الاستثمار (٢) •

---

(١) انظر في هذا المعنى كذلك : حسام الاهواني : ص١٨٢ • جمال زكي : ص ٧٥ • محمد لبيب شنب : ص ٤٠ •
وانظر مع ذلك : احمد سلامة : ص ٢٠٧ حيث يقول ان الزيادة تكون بمثل ماكانت تملكه الجمعية في التاريخ المذكور • وقد اخذ بذلك : رضا ن ابو السعود : ص ٤١١ • همام محمد محمود : ص ١٢ • ومع ذلك فاننا لا نرى من أين جاء هذا التفسير للنص الذى يتكلم صراحة عن جواز أن تمتلك الجمعيات الخيرية بما يزيد عن الحد الاقصى " على ألا يجاوز ماكانت تمتلكه قبل صدوره " • فالاستثناء يكون فيما تملكه الجمعية زيادة عن الحد الاقصى قبل صدور القانون • وبالتالي لايكون لها أن تتملك مساحات جديدة بعد ذلك •

(٢) انظر في هذا : المذكرة الايضاحية للقانون ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ •

ومن اجل هذا فقد اجاز القانون للجمعيات الخيرية التصرف فيما تمتلكه زيادة عن الحد الاقصى وفقا لأحكام المادة ٤ من قانون الاصلاح الزراعي . ومن الطبيعي أن يتم هذا التصرف طبقا للمادة ٤ فقرة ب بحيث يتم التصرف الى صغار الزراع (١) على أن يتم ذلك في خلال عشر سنوات من صدور القانون . وهذا حكم خاص بالجمعيات المذكورة . ومعنى ذلك ان الاستثناء من الحد الأقصى انما هو استثناء عارض الى ان يتم التصرف في الزيادة خلال المدة التي حددها القانون .

فاذا لم تقم الجمعية بالتصرف خلال المدة المقررة ، استولت الحكومة على القدر الزائد مقابل تعويض نقدى على اساس المادة الخامسة من قانون الاصلاح الزراعي .

ويراعى ان الجمعيات الخيرية تستفيد من هذا الاستثناء بالنسبة لجميع التعديلات اللاحقة التي وردت على الحد الاقصى للملكية الزراعية . ولهذا فان جواز تصرف الجمعيات في القدر الزائد عن الحد الاقصى خلال مدة العشر سنوات ، يتحقق كذلك بالنسبة للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بصدد مايجاوز الحد الاقصى المقرر فيه وهو خمسون فدانا .

---

(١) اما الفقرة أ من المادة ٤ فانها تتكلم عن التصرف للأولاد ، وهو مالا يتصور بالنسبة للجمعيات .

خامسا ـ أراضي الوقف الخيري:

استثنت المادة ٢ (جـ/٢) من قانون الاصلاح الزراعي أراضي الوقف، ولما صدر القانون بحل الوقف الاهلي (١)، فان الاستثناء يقتصر فقط على الوقف الخيري، ومعنى ذلك أن اراضي الوقف الخيري تستثنى من الحد الاقصى للملكية الزراعية وبالتالي يجوز ان تزيد مساحة كل وقف على جهات البر عن الحد الاقصى للملكية الزراعية.

وقد تعطل هذا الاستثناء بصدور القانون ١٨٢ لسنة ١٩٥٧ باستبدال الاراضي الزراعية الموقوفة على جهات البر، والقانون ٤٤ لسنة ١٩٦٢ بتسليم الأعيان التي تديرها وزارة الاوقاف الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعي والمجالس المحلية، ذلك انه طبقا لما أورده هذان القانونان، سلمت الاراضي الموقوفة وقفا خيريا الى اللجنة العليا للاصلاح الزراعي، على ان تستبدل بها سندات تعادل قيمة التعويض الذى يقرره قانون الاصلاح الزراعي للأراضي التي يتم الاستيلاء عليها، وقد صدر القانون ٤٢ لسنة ١٩٧٣ بشأن رد الاراضي الزراعية الموقوفة على جهات البر العام والخاص الى وزارة الاوقاف، وبهذا عادت لهذا الاستثناء أهمية، فقد قرر القانون الاخير رد الاراضي الزراعية الموقوفة على جهات البر العام والخاص والتي سبق استبدالها ولم يتم التصرف فيها من الهيئة العامة للاصلاح الزراعي الى وزارة الاوقاف.

---

(١) وهو القانون ١٨٠ لسنة ١٩٥٢.

كما قرر القانون كذلك ان ترد الى وزارة الاوقاف جميع اراضي الاوقاف التي تقع حاليا داخل كردون المدن ، والتي كانت من قبل اراض زراعية .

وتتولى هيئة الاوقاف ادارة واستغلال الاراضي التي ترد ، وذلك طبقا لما قرره القانون ٨٠ لسنة ١٩٧١ بانشاء هيئة الاوقاف المصرية . وتقوم وزارة الاوقاف بانفاق صافي الريع طبقا لشروط الواقفين .

المبحث الخامس

أيلولة الاراضي الزائدة الى الدولة وما يثار بشأن هذا الموضوع

تمهيد : قدمنا أن القدر الزائد عن الحد الاقصى للملكية الزراعية يئول الى الدولة . ولما كان استيلاء الدولة من الناحية الفعلية لا يتحقق الا بعد مضي فترة ، فان التساؤل يثور عن مصير الارض الزائدة خلال تلك الفترة . واذا كانت الارض التي تئول الى الدولة انما تئول في مقابل تعويض تدفعه الدولة ، فما هي عناصر هذا التعويض . وقد تكون الارض التي يتم الاستيلاء عليها محملة بحقوق عينية تبعية ، فما أثر الاستيلاء على تلك الحقوق . ثم ما هو مصير الأرض المستولى عليها ؟

ونعرض فيما يلي للموضوعات السابقة .

أولا ـ تملك الدولة للقدر الزائد عن الحد الاقصى :

نصت المادة ٦ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على أن "تستولى الحكومة ـ خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون ـ علـــى الاراضى الزائدة عن الحد الاقصى للملكية المقررة وفقا لأحكام المــواد السابقة" .

" وفى جميع الاحوال يعتبر الاستيلاء قائما قانونا من تاريـــخ العمل بهذا القانون ، مهما كان تاريخ الاستيلاء الفعلى . وتعتـــبر الدولة مالكة لتلك الاراضى ابتداء من ذلك التاريخ

ومن هذا النص يتضح ان الدولة تتملك الاراضى الزائدة عــن الحد الاقصى من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، وهـــو ٢٣ يوليو ١٩٦٩ (١) . ويتم هذا التملك بقوة القانون .

واذا كانت الملكية تنتقل فى التاريخ المذكور فانه لايهـــم تاريخ الاستيلاء الفعلى على الارض ، اذ يعد الاستيلاء قائما قانونـا من تاريخ العمل بالقانون مهما كان تاريخ الاستيلاء الفعلى .

واذا كانت ملكية الدولة ، تتم بقوة القانون منذ العمـــل بالقانون رقم ٥٠ على ماسبق ، فانها قد تتم فى بعض الاحيان فـــى

(١) ويراعى انه بالنسبة للاراضى الزائدة عن الحد الاقصى ، والتى آلت الى الدولة طبقا لقانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنـــة ١٩٥٢ والقانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، فان الدولة تعتـــبر مالكة للاراضى المستولى عليها المحددة فى قرار الاستيــــلاء النهائى اعتبارا من التاريخ المحدد للاستيلاء عليها فى قــرار الاستيلاء الابتدائى (انظر المادة ١٣ مكرر من المرســوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

تواريخ اخرى :

(١) فقد رأينا أن المادة الرابعة من هذا القانون تنص على أنه في حالة توفيق الاوضاع داخل الاسرة الواحدة ، يجب ان يتم خلال ستة شهور من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون. ولهذا فان ملكية الدولة للقدر الزائد ، لاتكون الا بعد مضى المدة المذكورة .

(٢) وفي حالة زيادة الملكية بعد العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، سواء تعلق الامر بملكية الفرد او الاسرة ، فقد اجاز القانون للفرد او للاسرة التصرف في القدر الزائد خلال سنة من تاريخ حدوث الزيادة ، والا كان للحكومة ان تستولى على مقدار الزيادة اعتبارا من تاريخ انقضاء تلك السنة .

هذا عن الوقت الذى تئول فيه ملكية الاراضى الزائدة عن الحد الاقصى الى الدولة . ولكن التساؤل يثور حول معرفة من يتولى اختيار الارض التى يتم الاستيلاء عليها : هل تقوم الحكومة بهذا الاختيار ، ام يتولاه الشخص الذى يخضع ملكه للاستيلاء ؟

لقد فصلت المحكمة الادارية العليا في هذه المسألة ، مقررة ان المالك هو الذى يعين موقع المساحات التى يريد ان يستبقيها من ارضه ، في حدود الحد الاقصى المسموح به ، وتستولى الدولة على مايزيد عن ذلك.

ومع ذلك فان الاختيار قد ينتقل من المالك الى الاصلاح الزراعى كجزاء للمالك اذا لم يقدم الاقرار الواجب عليه تقديمه او اشتمل على بيانات غير صحيحة او ناقصة . بل انه حتى فى هذه الحالة، فقد ترك الأمر جوازيا للادارة ، فلها ان تعمل سلطتها ، وتختار ما يستم الاستيلاء عليه ، او تترك الاختيار للمالك نفسه (١) .

ثانيا - كيفية استغلال الاراضى الزائدة الى حين الاستيلاء الفعلى عليها :

اذا كانت ملكية الدولة للأراضى الزائدة تثبت من تاريخ معين يحدده القانون، فان الاستيلاء الفعلى على تلك الاراضى قد يستغرق فترة طويلة . وفى هذه الفترة تبقى الارض فى يد المالك. ولما كانت الارض تعتبر مملوكة للدولة ، فان حصول المالك على متحصلات الارض يلزم ان يكون بمقابل . وفى هذا الصدد يفرق بين حالة ما اذا كان المالك يزرع الارض بنفسه وحالة ما اذا كانت مؤجرة للغير .

١ - فاذا كان المالك يتولى زراعة الارض بنفسه ، اعتبر فى حكم المستأجر للمساحة الزائدة منذ تاريخ أيلولة الملكية الى الدولة، وتحسب الاجرة بسبعة امثال الضريبة . ويظل الوضع على هذا النحو منذ تاريخ الاستيلاء الاعتبارى للدولة على الارض ، وحتى

---

(١) انظر فى هذا : المحكمة الادارية العليا فى ٣٠ ابريل ١٩٧٤ طعن ٩٥٦ لسنة ١٨ ق مجموعة مبادئ المحكمة الادارية العليا السنة ١٩ رقم ١١٨ ص ٣٢٢ . وانظر كذلك المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

تاريخ الاستيلاء الفعلى عليها (١) . او تقوم الهيئة بتأجيرها الى صغار الزراع على النحو الذى يقرره القانون .

٢ ـ أما اذا كان المالك يستغل الارض بطريق التأجير فقد قرر القانون انتقال العلاقة الايجارية بين مستأجرى الارض والهيئة العامة للاصلاح الزراعى . وذلك من تاريخ الاستيلاء الاعتبارى عليها . اى أن عقد الايجار يتحول من المالك السابق للأرض الى الهيئة . فتصير هى المؤجرة منذ ايلولة ملكية الارض الزائدة اليها . ويصير العقد بينها وبين مستأجر الارض . وتتم حوالة العقد بالشروط السابقة مع مالك الارض . ويظل العقد على الاساس الاصلى بالنقد او مزارعة .

ولكى تتم حوالة العقد على النحو السابق . وحلول الهيئة محل المالك . يلزم ان يكون العقد الاصلى مودعا بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة (٢) . وذلك منعا لما قد يحصل من تحايل من المالك الذى قد يرغب فى تمكين اشخاص معينين من وضع اليد على ارضه . فاذا لم يكن عقد الايجار مودعا بالجمعية الزراعية جاز للهيئة ان تستمر فى تأجير الارض لواضع اليد او تؤجرها الى آخرين .

(١) انظر المادة ٨ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ . وفى هذه الحالة يجوز ان تخصم قيمة الايجار الذى يستحق على المالك المستولى لديه وفقا للاوضاع السابقة من قيمة التعويض المستحق له . المنصوص عليه فى المادة ٩ (م ٨ فقرة اخيرة من القانون ٥٠) .

(٢) وذلك على النحو الوارد فى المادة ٣٦ من قانون الاصلاح الزراعى المعدلة .

على أنه اذا كانت العلاقة الايجارية تنتقل بين مستأجرى الارض والهيئة على النحو السابق ، فقد رأى القانون ، من بـاب التيسير على الهيئة ، وتفاديا لمشاكل تحصيل الايجارات لو أن الهيئة تولت القيام به ، رأى القانون ان يجعل المالك المستولى لديه ، مكلفا بادارة الارض مقابل الايجار الذى يحدده القانون ، وذلك منـذ تاريخ الاستيلاء حتى نهاية السنة الزراعية التى وقع فيها الاستيلاء ، واذا ما انتهت السنة انتهى تكليف المالك بهذا الدور " مالم تقـرر الهيئة العامة للاصلاح الزراعى استمرار تكليفه بهذه الادارة لفـترة انتقالية اخرى ، وفقا للشروط والاوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية " (م٨/٣ من القانون ٥٠) (١) .

ويتضح مما نص عليه المشرع فى النص السالف الذكر ان المالك اذا كلف بادارة الارض يكون عليه ان يدفع ايجارها المقرر فى القانون ، وهو سبعة امثال الضريبة ، وذلك على نحو مطلق ، سواء كانـت الارض مؤجرة بالنقد ، ام بطريق المزارعة . وفى هذه الحالة الاخيرة يتعـين على المالك اداء الاجرة القانونية الى الهيئة ، بغض النظر عـما اذا كان ما يحصل عليه عينا من المحصول مساويا لمقدار الايجـار

---

(١) انظر المادة ٤٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .
وهى تنص على ما يأتى :

١ ـ يجوز التكليف بالاستمرار فى ادارة الارض المستولى عليهـا لسنة زراعية كاملة او لموسم زراعى واحد شتوى او صيفى .

٢ ـ يجوز تجديد استمرار التكليف اكثر من مرة فى نطاق المدة المذكورة على ألا يزيد مجموع مدد الاستمرار فى التكليف فى اية حال على سنتين زراعيتين كاملتين .

ام مختلفة عنه بالزيادة او بالنقصان .

وتشجيعا للمالك على تحصيل الاجرة ، وادارة الارض المستولى عليها ، فقد اجاز القانون أن تخصم قيمة الايجار الذى يستحق عليه من قيمة التعويض المستحق له ، على نحو ما قدمنا .

ثالثا - تعويض المالك :

لا يتم استيلاء الدولة على الاراضى الزائدة عن الحد الاقصى للملكية الزراعية دون مقابل ، ولكن من المتعين دفع تعويض الى ملاك تلك الاراضى . وقد تقرر هذا سواء بالمرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وفى القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ . وظل الوضع على هذا الحال الى ان صدر القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ فنص على أيلولة الاراضى المستولى عليها طبقا للقانونين السابقين دون مقابل (١) .

على أن ماجاء فى قانون ١٩٦٤ من ايلولة الاراضى المستولى عليها دون مقابل ، لا يعنى أن المشرع قد ألغى القواعد المنظمة للتعويض فى قانون ١٩٥٢ ، بل ظلت القواعد الواردة بهذا القانون بصفة عامة .

وبما صدر القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ نص فى المادة ٩ منه

(١) ومع ذلك ينبغى ان يراعى ان النص فى القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ على ايلولة الاراضى المستولى عليها الى الدولة دون مقابل ، لم يطبق بأثر رجعى بالنسبة للحالات التى دفعت فيها التعويضات بالفعل ، او الحالات التى استحق فيها التعويض قبل العمل به . والى جانب هذا فان مثل هذا القانون الذى يقضى بأيلولة الاراضى الى الدولة دون مقابل يثير الكلام حول دستوريته ، اذ من المسلم به فى الدستور انه لا ينزع عن احد ملكه الا فى مقابل تعويض (انظر فى هذا المعنى : محمد لبيب شنب : المرجع السابق ص ٤٥) .

على أن لمن تستولى الدولة على ارضه ـ وفقا لأحكام هذا القانون الحق فى تعويض نقدى (م ١/٩) .

ويقدر التعويض بسبعين مثل الضريبة العقارية الاصلية المربوطة بها الارض فى تاريخ الاستيلاء الاعتبارى عليها . هذا هو اساس تقدير التعويض . ويضاف الى هذا التعويض قيمة المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة . والاشجار الكائنة بها مقدرة كلها وفقا لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ . هذا اذا كانت الارض مربوطة بضريبة عقارية . وكان بها منشآت وآلات واشجار [1] .

على أنه اذا كانت الارض غير مربوطة بضريبة عقارية لبوارها . او كانت مربوطة بضريبة عقارية لاتجاوز فئتها جنيها واحدا . يتم تقدير ثمنها بمعرفة اللجنة العليا لتقدير أثمان اراضى الدولة . ويعتبر هذا التقدير نهائيا فور اعتماده من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى (م ٢/٩) .

ويتم دفع التعويض نقدا الى المستولى لديه . ويتم اداؤه اليه على عشرة اقساط سنوية تبدأ من تاريخ انقضاء سنة زراعية كاملة على تاريخ التسليم الفعلى للارض . ولا تستحق اية فوائد عن هذا التعويض (م ١٠ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩) [2] .

(١) وتقدر قيمة الملحقات بواسطة لجنة فنية تنشأ لهذا الغرض بقرار من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى (مادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩) .

(٢) وطبقا للمرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ كان التعويض يؤدى بمقتضى سندات اسمية تستهلك خلال ثلاثين سنة بفائدة ٣٪ سنويا وقد زيدت مدة الاستهلاك الى اربعين سنة . وتم تخفيض الفائدة المستحقة للمالك الى ١,٥٪ .

رابعا – الحقوق العينية التبعية التى كانت مقررة على الارض المستولى عليها :

قد تكون الارض المستولى عليها خالية من الحقوق العينية التبعية التى يمكن ان تتقرر لصالح دائنى المالك . وقد تكون محملة بحق من هذه الحقوق ، لضمان دين على المالك . فاذا تم الاستيلاء على تلك الاراضى المحملة بحقوق عينية تبعية ، ماصير تلك الحقوق؟

نصت المادة ٧ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على انـــه :

" اذا كانت الارض التى استولت عليها الحكومة مثقلة بحق رهـــن او اختصاص او امتياز ، استنزل من قيمة المستحق لصاحب الارض مايعادل كامل الدين المضمون بهذا الحق . وللحكومة اذا لم تحل محل المدين فى الدين ، ان تستبدل به سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين ، على ان تستهلك هذه السندات فى مدة لاتزيد على ثلاثين سنة . واذا كان الدين ينتج فائدة سعرها يزيد على ٣٪ تحملت الحكومة الزيادة فى سعر الفائدة بعد خصم مايوازى مصاريف التحصيل وقيمة الديون المعدومة .

وعلى الدائنين فى هذه الحالة ان يتخذوا الاجراءات التى تنص عليها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، والا برئت ذمة الحكومة قبلهم فى حدود مايتم صرفه من التعويض " (١) .

---

(١) ويراعى ان المادة ٧ قد عدلت بالقانون ٢٤٥ لسنة ١٩٥٥ باضافة فقرة اخيرة . وقد صدر القانون ١٦٨ لسنة ١٩٥٨ معدلا للمادة كلها .

يتضح من هذا النص انه فى حالة استيلاء الحكومة على الارض الزائدة عن الحد الاقصى ، فان هذه الارض تئول اليها خالصة مما قد يكون هنالك من حقوق عينية تبعية مقررة لصالح دائنى مالكيها ، اى ان الارض المستولى عليها ، والتى كانت محملة بحقوق عينية تبعية لصالح الدائنين ، تتطهر من هذه الحقوق ، وبالتالى لا يكون لاصحاب تلك الحقوق تتبعها تحت يد الحكومة لبيعها واستيفاء حقوقهم .

ولكن حق الدائنين — والمفروض انه ثابت ونافذ — ينتقل الى قيمة التعويض[١] المستحق لصاحب الارض ، فيستنزل منه ما يعادل كامل الدين المضمون بهذا الحق " ، وفى هذه الحالة تلتزم الدولة بأداء الديون المضمونة ، فى حدود قيمة التعويض المستحق . ويترتب على ذلك ان تبرأ ذمة المدين (المالك السابق) فى حدود مبلغ التعويض المستحق له لدى الدولة .

هذا عن الحالة التى يتم فيها حلول الدولة محل المدين ، بأداء الديون المضمونة فى حدود قيمة التعويض . ويتم وفاؤها بالديون المذكورة عند حلول آجالها .

---

(١) انظر المادة ١٠٤٩ مدنى ، والتى يؤخذ منها ان حق الدائن (المرتهن) ينتقل بمرتبته الى الحق الذى يترتب لمالك العقار المرهون ، كالتعويض او مبلغ التامين .. وذلك فى حالة هلاك العقار المرهون او تلفه لأى سبب كان .

اما اذا لم تحل الحكومة محل المدين فى الدين، فقد خولها القانون " ان تستهلك به سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين، على ان تستهلك هذه السندات فى مدة لاتزيد على ثلاثين سنة (١) .

ومعنى ذلك ان الدولة تعطى الدائنين سندات تعادل قيمة مالهم من ديون، مع مايستحق عليها من فوائد . واذا كان الدين ينتج فائدة يزيد سعرها على ٣٪ فقد نصت المادة ٧ على ان تتحمل الحكومة الزيادة فى سعر الفائدة بعد خصم مايوازى مصاريف التحصيل وقيمة الديون المعدومة (٢) .

---

(١) المادة ٧ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ . ومدة الثلاثين سنة كانت هى المدة التى تستهلك فيها السندات التى تعطى للملاك، وفقا للمادة ٦ من المرسوم ١٧٨ . ولكن القانون ١٦٨ لسنة ١٩٥٨ عدل هذا النص وزيدت مدة استهلاك السندات الى اربعين سنة ، وظلت المدة بالنسبة للدائنين ثلاثين سنة .

(٢) وطبقا للقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٧ المتعلق ببعض الاحكام الخاصة بالديون العقارية المثقلة بها الاراضى المستولى عليها ، تعفى الحكومة من اداء الفرق بين سعر الفائدة الاتفاقية فى الديون العقارية المثقلة بها الاراضى المستولى عليها ، وبين فائدة السندات المنصوص عليها فى المادة ٧ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى ، وذلك بالنسبة للمستحق من هذه الديون للبنوك او غيرها من اشخاص القانون العام . كما يوقف سريان فوائد التأخير فى سداد الديون المشار اليها عن المدة من التاريخ المحدد للاستيلاء الابتدائى على الارض المثقلة بالديون حتى تاريخ السداد الفعلى " (م١ من القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٧) .
وانظر كذلك المادة ٢ من القانون المذكور والتى تقرر سريان =/=

على ان تطبيق الاحكام السابقة يقتضى ان يقوم الدائن صاحب الحق، باتخاذ الاجراءات التى نص عليها فى اللائحة التنفيذية للقانون . فاذا لم يقم بذلك برئت ذمة الحكومة قبل الدائن فى حدود مايتم صرفه من التعويض (م٧ فقرة اخيرة من المرسوم ١٧٨) .

وتوجب اللائحة التنفيذية فى هذا الصدد على اصحاب الحقوق[(١)] ان يبلغوا الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بحقوقهم خلال ثلاثة اشهر من تاريخ نشر قرار الاستيلاء النهائى فى الجريدة الرسمية . فاذا تأخر الدائن فى هذا الابلاغ ، فان ذمة الدولة تبرأ قبله بقدر ماوفته للمالك السابق من تعويض ، فلا تلتزم بسداد الدين المضمون بتأمينات على الارض التى آلت اليها ، الا فى حدود قيمة التعويض المستحق عن هذه الارض[(٢)] ، اما مايتم الوفاء بسببه الى المالك السابق من تعويض ، فان وفاء الدولة به يكون صحيحا قبل الدائن الذى لم يقم باتخاذ الاجراءات فى المواعيد

---

*/ = حكم المادة السابقة على الاراضى المستولى عليها طبقا لأحكام القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ورقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٧ ورقم ١١٩ لسنة ١٩٥٩ ورقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ورقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، وكذلك الاراضى التى آلت الى الدولة طبقا للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ .

(١) المقصود بذلك الحقوق التى انتقلت الى التعويض طبقا للفقرة الاخيرة من المادة ١٣ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى ، او غيرهم من اصحاب المصلحة (م ٣٤ من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور) . وتقضى المادة ١٣ المشار اليها بضرورة مراعاة ماتقضى به اللائحة التنفيذية من اجراءات والا برئت ذمة الحكومة فى حدود مايتم صرفه من التعويض .

(٢) انظر فى هذا الصدد المواد ٣٢ وما بعدها الى ٣٦ من اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

السالفة الذكر (١) .

---

(١) ويترتب على ذلك انه اذا تأخر الدائن فى اتخاذ الاجراءات، وقامت الدولة بوفاء قدر من التعويض للمالك، وكان القدر الباقى لايفى بحقوق الدائن صاحب الحق العينى على العقارات المستولى عليها ، فان هذا الاخير يصير دائنا عاديا للمالك السابق بالنسبة لما لايتم استيفاؤه من حقه .

ومن جهة اخرى، اذا لم يقم الدائن باتخاذ الاجراءات الواردة فى اللائحة التنفيذية لحفظ حقه قبل الدولة، فان حقه يظل فى ذمة المالك، باعتباره دائنا عاديا .

وهذا ماقررته محكمة النقض (١٠ فبراير ١٩٧٠ سنة ٢١ رقم ٤٣ ص٢٦٢) فقد جاء فى هذا الحكم ان مفاد المادة السابعة والفقرة الاخيرة من المادة ١٣ مكرر من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى ، والمادتين ٧ و ٣٣ من اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم بقانون انه اذا كانت الارض المستولى عليها مثقلة برهن او اختصاص او امتياز ، فان للدائن الخيار بين عدم اتخاذ الاجراءات التى نصت عليها اللائحة التنفيذية لقانون الاصلاح الزراعى ، فتبرأ ذمة الحكومة قبله ، ويبقى الالتزام قائما فى ذمة صاحب الارض ، وبين أن يتخذ الاجراءات خلال ثلاثة اشهر من تاريخ نشر قرار الاستيلاء النهائى فى الجريدة الرسمية ، وفى هذه الحالة تستنزل الحكومة من قيمة التعويض المستحق لصاحب الارض مايعادل كامل الدين المضمون الذى تتحمله الارض المستولى عليها ... .

ويثور التساؤل فى هذا الصدد حول اثر اعمال القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤، والذى نص على ان تئول ملكية الاراضى الزائدة على الحد الاقصى طبقا للقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ورقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١، الى الدولة دون مقابل، بالنسبة لالتزام الدولة بسداد الديون التى كانت مضمونة بتأمينات عينية . فهل يسقط حق الدائن الذى كان مقررا على الارض المستولى عليها ، كما يسقط حق المالك .

انقسم الرأى بالنسبة لهذا الموضوع (١) . فذهب البعض الى ان الغاء التعويض الذى يستحقه المالك المستولى على ارضه ينعكس اثره على حقوق الدائنين الذين كانت ديونهم مضمونة بتأمينات عينية على العقارات المستولى عليها وبالتالى تبرأ ذمة الدولة قبلهم (٢) .

ومع ذلك فان الرأى السائد يذهب فى هذا الصدد الى ان الغاء التعويض فى القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ لا يؤثر على التزام الدولة بسداد الديون التى كانت مضمونة بتأمينات عينية على الارض التى آلت ملكيتها الى الدولة بمقتضى قانون الاصلاح الزراعى (٣) .

---

(١) انظر فى هذا الموضوع : حسام الاهوانى (١٩٧٥) ص ١٦٠ ، وما بعدها .

(٢) انظر تفصيلا فى هذا : احمد سلامة (١٩٧٧) خاصة ص ١٥٤ـ١٥٩ .

(٣) انظر فتوى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى ٢٤ فبراير ١٩٦٥ (مجموعة فتاوى الجمعية العمومية سنة ١٩ رقم ٩٤ ص ٣٢٥ وما بعدها ، وقد اشير اليها فى المرجع بالهامش السابق ص ١٦٢ بالهامش . وانظر كذلك : المحكمة الادارية العليا فى ٢٣ ابريل ١٩٧٤ مجموعة مبادئ المحكمة الادارية العليا س ١٩ ـ ١١٣ ـ ١٩٨ طعن ٢٨ لسنة ١٨ ق . وانظر فى موقف محكمة النقض من هذا الموضوع : حسام الاهوانى ص ١٦٥ ـ ١٦٦ ، احمد سلامة ص ١٥١ ـ ١٥٢ .

الحقوق العينية التبعية التي كانت قائمة على الاراضي التي آلت الى الدولة طبقا للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ :

اذا كان القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ لم يورد نصا خاصا في هذا الصدد ، فانه يتعين سريان احكام المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والقوانين المعدلة له ، طالما أن ذلك لا يتعارض مع احكام هذا القانون (انظر م ١٤ من القانون ٥٠) ولهذا تطبق الاحكام التي قررتها المادة ٧ من قانون ١٩٥٢ .

ولما كانت المادة ٩ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ توجب التعويض لم تستولى الحكومة على ارضه وفقا لاحكامه ، فلن يثور في هذا الشأن تطبيق احكام القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ الذي قرر أن ما تستولى عليه الدولة تطبيقا لأحكامه يكون بلا مقابل .

ولهذا فان الحقوق العينية التبعية التي كانت مقررة على الاراضي التي انتقلت الى الدولة طبقا للقانون ٥٠ تنتقل الى مبلغ التعويض ، متى كانت الحقوق المذكورة قائمة ونافذة ، ويكون على الدولة ان تفي بالديون المضمونة بهذه الحقوق العينية الى الدائنين في حدود التعويض ، مع قواعد الديون المقررة طبقا لما نصت عليه المادة ٧ من المرسوم ١٧٨ . ويؤدى ما هو مستحق لأصحاب الحقوق العينية المذكورة نقدا حيث نصت المادة ٩ والمادة ١٠ من القانون ٥٠ على تعويض نقدى ، ويتولى صندوق الاراضي الزراعية اداء تلك المبالغ تطبيقا للمادة ١٢ من القانون المذكور على اعتبار ان حق الدائنين ينتقل الى التعويض المستحق لمالك الارض (المدين) المستولى

لديه على الاراضى الزائدة .

ولكى يكون للدائن صاحب الحق العينى الافادة بما سبق ، يتعين عليه اتخاذ الاجراءات اللازمة فى المواعيد المقررة ، والا برئت ذمة الحكومة قبله فى حدود مايتم صرفه من تعويض ، على مابينا من قبل .

خامسا — مصير الارض المستولى عليها :

قبل صدور القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، كان الأصل هو توزيع الاراضى المستولى عليها فى كل قرية على صغار الفلاحين بحيث يكون لكل منهم ملكية صغيرة لاتقل عن فدانين ، ولا تزيد على خمسة افدنة تبعا لجودة الارض (١) .

ويتم التوزيع فى مقابل تحدد بمقدار التعويض الذى اداه الحكومة نظير الاستيلاء عليها مضافا اليه فائدة ومبلغ اجمالى يقدر بنسبة معينة من الثمن مقابل نفقات ادارية ، وقد خفض هذا فيما بعد

---

(١) وقد تطلب القانون فيمن توزع عليه الارض : (أ) ان يكون مصريا بالغا سن الرشد ، لم يصدر ضده حكم فى جريمة مخلة بالشرف . (ب) أن تكون حرفته الزراعة . (جـ) الا يقل مايملكه من الارض الزراعية عن خمسة افدنة ، وتكون الاولوية لمن كان يزرع الارض فعلا ، مستأجرا او مزارعا ، ثم لمن هو اكثر عائلة من اهل القرية ، ثم لمن هو اقل مالا منهم ، ثم لغير اهل القرية (م ٩ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢) .

بمقتضى القانون ١٣٨ لسنة ١٩٦٤ ، ويتم الوفاء به على اقساط سنوية لمدة اربعين عاما (١) .

واستثناء من الاحكام السابقة المتعلقة بتوزيع الاراضى المستولى عليها ، جعل القانون للهيئة العامة للاصلاح الزراعى ادارة الاراضى المستولى عليها المخصصة للحدائق واستغلالها .

واجاز القانون للهيئة ان تتصرف فى هذه الاراضى الى الشركات المساهمة التى تنشئها او تساهم فى رأس مالها ، او الى الجمعيات التعاونية التى تشرف عليها او غيرها ، وذلك وفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية (٢) .

هذا ، ويجيز القانون للجنة العليا أن تقرر الاحتفاظ بجزء من الارض المستولى عليها لتنفيذ مشروعات او لاقامة منشآت ذات منفعة عامة ، وذلك بناء على طلب المصالح الحكومية او غيرها من الهيئات .

كما يجيز تأجيل التوزيع فى المناطق التى تحددها اللجنة العليا ، اذا اقتضت ذلك مصلحة الانتاج القومى . كما يجوز للجنة

---

(١) انظر المادة ١١ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والقوانين المعدلة له .

(٢) المادة ١٠ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ معدلة بالقانون ٨٢ لسنة ١٩٦٣ ، وقد صدر فى هذا الصدد قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٦٧ والقرار رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٩ .

المذكورة ان تستبدل اجزاء من الاراضي المستولي عليها بـــأراض اخرى (١) .

وفى ظل القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ تغير الوضع الخاص بمبدأ توزيع الارض المستولى عليها ، وصار للهيئة العامة للاصلاح الزراعى ان تقرر استمرار تأجير الاراضى المستولى عليها الى واضعى اليد عليها ، اذا كانت مؤجرة الى الغير فى تاريخ الاستيلاء الاعتبـــارى عليها ، او أن تؤجرها الى مستأجرين جدد ، فى حدود خمسة افدنة لكل مستأجر ، طبقا للشروط التى قررها القانون فى هذا الشـــأن (انظر م١١ من القانون ٥٠) .

ويجوز للهيئة ان تبيع هذه الاراضى الى واضعى اليد عليهـا .

اما اذا كانت الارض منزرعة على الذمة ، فقد اجاز القانـــون للهيئة ان تؤجرها الى صغار الزراع (الذين لاتزيد حيازة احد هـم على عشرة افدنة) .

وفى هذه الحالة الاخيرة يجوز للهيئة ان تبيع هذه الاراضــى (التى كانت منزرعة على الذمة) بطريق المزاد العلنى وفقا للشــروط والاوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة والاصلاح الزراعـــى . (م١٢ من القانون ٥٠) .

---

(١) المادة ١٠ مكرر من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ مضافة بالقانـــون ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ ، ومعدلة بالقانون ٢٤٥ لسنة ١٩٥٥ .

المبحث السادس

الأحكام الخاصة بالأراضي الصحراويـــــــة

تمهيد : صدر القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ ، محددا الحـــد الاقصى لما يجوز تملكه من الأراضي الصحراوية ، بطريقة مختلفـــة لما أورده القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، وقد هدف القانون ١٤٣ الـــى التشجيع على استصلاح الاراضي الصحراوية ، والى التوسع في الرقعـــة المنزرعة ، لمواجهة الكثافة السكانية في مصر ، خاصة وأن الزراعـــة لاتزال تحتل مكان الصدارة بين مصادر الثروة والدخل القومي للبلاد .

ونعرض فيما يلي — وفي ايجاز — لما ورد في القانون المذكور .

أولا — المقصود بالأراضي الصحراوية :

بينت المادة الاولى من القانون ١٤٣ المقصود بالاراضـــــي الصحراوية ، فقررت انها الاراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة ، والواقعة خارج الزمام بعد مسافة كيلومترين .

ويقصد بالزمام حد الاراضي التي تمت مساحتها مساحة تفصيلية ، وحصرت في سجلات المكلفات ، وخضعت للضريبة العقارية علـــــــى الاطيان .

وبالنسبة للمحافظات الصحراوية ، يعتبر زماما ، كردون المدن والقرى القائمة في تاريخ العمل بهذا القانون ، والتي تقام مستقبـــــــلا وحتى مسافة كيلومترين (١) .

---

(١) ويصدر رئيس مجلس الوزراء قرارا بتحديد مايعتبر من المحافظات الصحراوية في تطبيق احكام هذا القانون (المادة ١ من القانـون ١٤٣) .

هذا ويعتبر فى حكم الاراضى الخاضعة لهذا القانون ، اراضى البحيرات التى يتم تجفيفها او الداخلة فى خطة التجفيف لأغراض الاستصلاح والاستزراع (١) .

ثانيا – اكتساب ملكية الأراضى الصحراوية المراد استصلاحها والتصرف فيها :

حظر القانون على اى شخص طبيعى او معنوى ان يحوز او يضع اليد او يتعدى على اى جزء من الاراضى الخاضعة لأحكامه ، بأى وجه من الوجوه ، الا باذن الهيئة (٢) . ويقع باطلا كل تصرف او تقرير لأى حق عينى اصلى او تبعى او تأجير أو تمكين ، بأى صورة من الصور ، على تلك الاراضى ، يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون . ومعنى هذا أنه اذا صدر تصرف على هذا النحو المذكور ، عن غير طريق الهيئة ، فانه يقع باطلا ، وذلك حماية للاراضى الصحراوية المحددة على النحو السابق مما قد يتم من تعديات .

واذا صدر تصرف مما سبق ، من غير الجهة المختصة بالتصرفات وهى الهيئة المذكورة ، لايجوز شهره ، ولكل ذى شأن التمسك بالبطلان او طلب الحكم به ، وعلى المحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها . وقد نص القانون كذلك على ان وضع اليد المخالف يزال

---

(١) المادة الاولى من القانون ١٤٣ .
(٢) انظر المادة ١٠ من القانون المذكور .

بالطريق الاداري (١) .

ويتم نقل الملكية الى طالبي التملك من اجل استصلاح الاراضي الصحراوية عن طريق التعاقد مع الهيئة العامة للتعمير وذلك بالثمن الذي يتحدد بعد استطلاع رأى لجان فنية يتم تشكيلها وأسس العمل فيها طبقا لما تبينه اللائحة التنفيذية للقانون (٢) .

وقد جعل القانون لأجهزة الدولة المختصة وهي الاجهزة القائمة على مشروع استصلاح الاراضي ، الاولوية في شراء هذه الأراضي (٣) .

وقبل إتمام نقل الملكية الى طالب التملك يفرض القانون على الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ان تنشئ المرافق العامة الرئيسية والابنية والخدمات العامة اللازمة لاقامة مشروعات استصلاح واستزراع الاراضي (٤) .

كما اوجب القانون على الهيئة المذكورة - قبل التصرف للافراد - ان تسبق ذلك بوضع التخطيط واجراء الدراسات والبحوث اللازمة ، والهدف من ذلك التأكد من قابلية الارض للاستصلاح .

---

(١) ويصدر القرار من الوزير المختص بناء على طلب رئيس الهيئة المختصة . ويتحمل واضع اليد تكاليف ازالة البناء او المزروعات او المغروسات القائمة بالأرض ، وغيرها من الاعمال المخالفة .

(٢) انظر المادة ١٥ من القانون المذكور .

(٣) انظر المادة ٧ من القانون . وهناك تيسيرات لدعم واقراض بعض الفئات ، التي تعمل في مجال الاستصلاح والاستزراع خاصة متى كان الهدف هو استصلاح الاراضي واستزراعها بقصد التصرف فيها .

(٤) انظر م ٥ من القانون .

ويقع على الهيئة كذلك التحقق من جدية الطالب . ولهـذا يكون عليها أن تبرم مع طالب التملك عقد ايجار لمدة ثلاث سنـوات، واذا ثبت لديها جديته ملكته الارض بقيمتها قبل الاستصلاح مع خصم القيمة الايجارية المسددة من الثمن، والا يعتبر العقد مفسوخـا من تلقاء نفسه ، وتسترد الارض ممن استأجرها (١) .

كما يقع على المتصرف اليه التزام باتمام البرنامج الموضوع لاصلاح الارض ، وقد حظر المشرع عليه استخدام هذه الارض في غير الغـرض الذي خصصت من اجله ، والا كان لمجلس ادارة الهيئة ان يقـرر ازالة اسباب المخالفة اداريا اذا لم يقم المخالف بذلك من تلقـاء نفسه بعد ابلاغه بذلك، مع استرداد الارض محل المخالفة اذا لم يقم المخالف بازالة المخالفة خلال المدة التي تحددها له الهيئة .

وفضلا عن ذلك، فان القانون يحظر على المتصرف اليه التصرف في الارض او في جزء منها ، او تقرير اى حق عيني اصلي او تبعي عليها ، او تمكين الغير منها الا بعد استصلاحها واستزراعها او موافقة مجلس ادارة الهيئة على التصرف قبل ذلك.

على انه اذا ماتم استصلاح الارض واستزراعها ، فان الكـلام يثور حول جواز التصرف فيها .

وفى هذا الصدد نجد أن القانون يجعل للمالك الـذى استصلح أرضه واستزرعها الحق فى التصرف فى الارض المستصلحـة، وهذا مايستفاد مما نص عليه القانون فى المادة ١٦ التي تحظـر

---

(١) انظر م ١٣ من القانون .

" التصرف فى هذه الاراضى الا بعد استصلاحها واستزراعهـــا "
كما يتضح كذلك مما اوردته المادة ١٧ التى تقرر بعض التيســيرات
لمن يعمل فى هذا المجال ويتعهد بالتصرف فى الاراضى بعـــــد
استصلاحها واستزراعها .

ومن هذا يتبين ان القانون لايضع قيدا على حق الشخـــص
فى التصرف متى تم استصلاح الارض واستزراعها .

ثالثا ـ الحد الاقصى للملكية الفردية :

منذ صدور قانون الاصلاح الزراعى لم تكن ملكية الاراضـــى
الصحراوية مقيدة بحد اقصى ، شأنها فى ذلك شأن الاراضى البور .
ومع ذلك فان الحد الاقصى كان ينطبق بعد ان يتم استصلاح الارض
خلال المدة التى كان يقررها القانون .

وفى مرحلة ثالثة ، ومنذ القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ خضعت
الارض الصحراوية لقيد الحد الاقصى الذى خضعت له الارض الزراعية .
وقد ظل هذا الوضع فى ظل القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ الى حـــين
العمل بالقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ الخاص بالاراضى الصحراوية .

وفى ظل القانون ١٤٣ وضع المشرع حدا اقصى للملكية الفردية
فى الاراضى الصحراوية . وهذا الحد يستقل عن الحد الاقصـــى
الذى قررته قوانين الاصلاح الزراعى بالنسبة للاراضى الزراعيـــة .
بحيث اصبح للشخص ان يتملك الى الحد الاقصى لملكية الاراضـــى

الصحراوية ، فضلا عن تملكه للحد الاقصى من الاراضى الزراعية (١) .

ويختلف الحد الاقصى للملكية الفردية بحسب الطريقة التى تروى بها الأرض ، فاذا كان يعتمد على المياه الجوفية او الطرق الحديثة كالرش او التنقيط اواى اسلوب للرى يعتمد على ضغط المياه فان الحد الاقصى لملكية الشخص الطبيعى يتحدد بمائتى فدان .

اما بالنسبة للشخص المعنوى ، فيتحدد بمقدار عشرة آلاف فدان للجمعيات التعاونية بحد اقصى قدره ثلاثين (٣٠) فدانا للعضو ، وكذلك تتحدد الملكية بعشرة آلاف فدان لشركات الاشخاص وشركات التوصية بالاسهم ، بشرط الا يجاوز الحد الاقصى لملكية الفرد ١٥٠ فدانا (٢) .

وبالنسبة لشركات المساهمة ، فان الحد الاقصى للملكية يتحدد بمقدار خمسين الف فدان .

وفى حالة الارض التى تعتمد على اسلوب الرى السطحى ، يتحدد الحد الاقصى بما لايجاوز نصف الحد الاقصى المقرر على النحو السابق بالنسبة للارض التى تروى بالمياه الجوفية وتستخدم اساليب الرى الحديثة .

وقد اورد المشرع قيدا عاما بالنسبة للاشخاص الاعتبارية تقضى بأنه فى جميع الاحوال يجب الا تزيد ملكية الفرد على ٥٪

---

(١) انظر المادة ١١ من القانون ١٤٣ .

(٢) اى ان الحد الاقصى يتحدد هنا على ضوء مايملكه الفرد الواحد فى الشركة مضروبا فى عدد الشركاء ، بحيث لايتجاوز ماتملكه =/=

من رأس مال الشخص المعنوى . كما انه يجب ألا يقل مايملكه المصريون عن ٥١٪ من رأس مال الشركة . كما انه لايجوز ان تئول اراضى الجمعيات التعاونية والشركات عند انقضائها لغير المصريين (م ١١ من القانون ١٤٣) .

وبالنسبة لشركات القطاع العام فانها لاتخضع لأى قيد بالنسبة للحد الاقصى .

ويجيز القانون للهيئة العامة لمشروعات التعمير مع احترام الحد الاقصى ان تحدد المساحات الجائز تملكها على ضوء ماتقتضيه طبيعة المشروع وما تسمح به القدرات الفنية والمالية لطالبى التملك (م ١١) . ومعنى ذلك انه يجوز للهيئة ان تقرر تحديد مايملكه الشخص ـ طبقا لقدراته ـ بحيث لايصل ذلك الى الحد الاقصى .

ويراعى ان الحد الاقصى للملكية الفردية يسرى على الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع ، كما يسرى على الايجار الذى تزيد مدته على ٥٠ سنة (م ١٢) .

رابعا ـ ملكية الأسرة :

حدد القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ المقصود بالاسرة على نحو يخالف ماجاءت به المادة ٢ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ . فقد جاء فى القانون ١٤٣ ان الاسرة تشمل الزوجة والاولاد القصر غير المتزوجين .

=/ = الشركة عشرة آلاف محسوبة على اساس ماهو مقرر كحد اقصى للفرد . والمراعى هنا ان الملكية للشركة وما يقضى به القانون بالنسبة للحد الاقصى لما يملكه الشريك ليس الا وسيلة حسابية لكى تحتسب على اساسها ملكية الشركة فى حدود الحد الاقصى . انظر مع ذلك : محمد لبيب شنب : ص ١٦ هامش ٢ .

وعلى ذلك فان الاسرة تتكون من الزوجين ولو كانا قاصـــرين . اى أنه بالزواج يكون الزوجان ـ ولو كانا قصرين ـ اسرة مستقلة، وبذلك لايدخل الزوجان القاصران اسرة الاب ، بل يكونون اسرة جديـــدة، وهذا بخلاف ما أخذ به القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ الذى يجعـــل القاصرين فى اسرة الاب ولو كانا قاصرين .

ويرجع تغيير مفهوم الاسرة فى ظل قانون الاصلاح الزراعى عنه فى ظل القانون الخاص بالاراضى الصحراوية الى ان هذا القانـــون الاخير يهدف الى التوسع فى نطاق استصلاح الاراضى ، ولهذا لـم يبق على الاولاد القصر المتزوجين فى اسرة الاب، بحيث لا يكـــون للاسرة جميعها سوى الحد الاقصى للملكية (١٠٠ فدان) طبقا لمـا يحدده القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، ولكنه جعل من الاولاد القصـــر المتزوجين اسرة جديدة مستقلة ، الى جانب اسرة الأب، بحيث يكون للاسرة الجديدة التملك فى حدود الحد الاقصى المسموح به للاسرة فى نطاق الاراضى الصحراوية .

وفيما عدا ذلك فان مفهوم الاسرة لايختلف عما قضى به القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

وقد حدد القانون ١٤٣ الحد الاقصى لملكية الاسرة بمقدار ٣٠٠ فدان . وبهذا يكون للقصر المتزوجين ان يتملكوا من الاراضـــى الصحراوية فى حدود ٣٠٠ استقلالا عن اسرة الاب . وهذا الحد هـو الذى يقرره القانون فى حالة ما اذا كان الرى على المياه الجوفيـــة او تستخدم فيه الطرق الحديثة كالرش والتنقيط او اى اسلوب يعتمـد على ضغط المياه .

فاذا كان الرى بأسلوب الرى السطحى الذى يتم الاتفاق عليه بين الوزير المختص بالاستصلاح وبين وزير الرى ، او بالنسبة للمساحات المجففة من اراضى البحيرات ، يكون الحد الاقصى لملكية الاسرة هو نصف الحد الاقصى الخاص بالاراضى التى تروى بالطريقة الاولى ، اى يتحدد بمقدار ١٥٠ فدانا للاسرة .

ولا يتأثر الحد الاقصى لملكية الاسرة من الاراضى الصحراوية بما تمتلكه الاسرة او افرادها من الاراضى الزراعية والاراضى البور .

المبحث السابع

الحد الاقصى للحيازة

تمهيد : لم يكن قانون الاصلاح الزراعى ، عند صدوره ، يضع حدا اقصى لحيازة الاراضى الزراعية ، ولكن لوحظ فيما بعد أن هذا الوضع قد ادى الى استمرار عقود الايجار عن مساحات شاسعة من الارض ، واستقرت لمستأجريها حيازة مساحات كبيرة ، مما سد ابواب الرزق فى وجوه صغار الزراع ، ولهذا وجد أن التمشى مع اهداف قانون الاصلاح الزراعى ، يقتضى ان يدخل فى الاعتبار ما يحوزه الاشخاص من الاراضى الزراعية ، بحيث يتحدد بحد اقصى ، وقد تم ذلك باضافة مادة جديدة تحت رقم ٣٧ قضت بتحديد الحد الاقصى لحيازة الارض الزراعية ، وقد تم ذلك بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ثم صدر القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ فخفض الحد الاقصى لحيازة الارض غير المملوكة للاسرة الى ٥٠ فدانا ، حتى يتاح الانتفاع

لأكبر عدد من الفلاحين ان يتمتعوا بايجار الارض ، فلا تبقى احتكاراً على قلة قليلة من الزراع او الوسطاء الذين يؤجرونها من الباطن لصغار الفلاحين (١) .

ثم صدر بعد ذلك القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦، وقد ابقى هذا القانون على الحد الاقصى لما تجوز حيازته من الاراضى الزراعية ، وما فى حكمها . ونعرض لما جاء به نص المادة ٣٧ فى هذا الصدد من احكام .

حالة ملكية الحائز لما فى حيازته :

فى هذه الحالة يستطيع المالك ان يحوز كل ما يسمح له القانون بتملكه (٢) من الارض الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور .

---

(١) المذكرة الايضاحية للقانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ .

(٢) اما بالنسبة لنص المادة ٣٧ من قانون الاصلاح الزراعى (المضافة بالقانون الصادر عام ١٩٥٨ – على ما سبق – الذى كان يجعل الاراضى الصحراوية فى حكم الاراضى الزراعية) ، فاننا نرى انه بصدور القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بخصوص الاراضى الصحراوية ، لم يعد الحظر قائما بالنسبة للاراضى الصحراوية . ذلك ان القانون ١٤٣ لم يحدد الحد الاقصى للحيازة ، ولكنه نص على الملكية ، وملكية الرقبة ، وحق الانتفاع ، واعتبر فى حكم التمليك الايجار الذى تزيد مدته على خمسين سنة (المادة ١٢ من القانون ١٤٣) ويؤخذ من هذا انه اذا كان الايجار لا يتجاوز المدة السابقة ، فانه لا يخضع لحد اقصى من حيث مساحة الارض الصحراوية المؤجرة (انظر : محمد لبيب شنب : ص ٦٦ بالهامش) . والمراعى فى صدد قانون الاراضى الصحراوية انه قد عدل بحيث يصبح ما يملكه الاشخاص والاسر من الاراضى الصحراوية وما يجوز تملكه من الاراضى الزراعية بالنسبة للحد الاقصى . ونرى ان هذا ينصرف الى الحيازة كذلك .

وعلى ذلك يكون للمالك الذى تصل ملكيته الى الحد الاقصى ان يحوز هذا القدر من الارض . كما يجوز للاسرة التى تملك الحد الاقصى من الاراضى الزراعية ان تحوز هذا القدر ، وهو مائة فدان . فالاسرة التى تملك اكثر من خمسين فدانا يكون لها ان تحوز ماتملكه فقط(١) .

ويتحقق هذا ايضا بالنسبة لمن يتملك فى الاراضى الصحراوية طبقا للقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ ، او لمن يتقرر له حق انتفاع عليها ، وفقا للقواعد المقررة فى هذا الشأن ، اذ يكون له حيازة كل ماهو مملوك له او مايتقرر عليه الانتفاع .. ولو تجاوزت المساحة الحد الاقصى للحيازة (خمسين فدانا) .

<u>حالة الحائز غير المالك :</u>

قد يحوز الشخص بصفة اخرى ، غير مستند فى حيازته الى الملكية . فى هذه الحالة لا يجوز ان تزيد الحيازة على خمسين فدانا

(١) وبعبارة اخرى ان الاسرة التى تملك اكثر من خمسين فدانا ان تحوز ماتملكه ولو زاد عن القدر المقرر للحيازة وهو خمسون فدانا . واذا كان ماتملكه اقل من خمسين فدانا كان لها ان تكمل بالحيازة ماتحوزه عن طريق الملكية الى ٥٠ فدانا . اما اذا زاد ماتملكه من ٥٠ فدانا (الى ١٠٠ فدان) فان القانون " يجيز للمالك ان ينتفع بما يملكه من الاراضى الزراعية وما فى حكمها ، ولو جاوزت مساحتها خمسين فدانا " (م ٤/٣٢) من المرسوم ١٧٨) . ومن الواضح ان هذا الجواز ينصرف الى الاسرة ، لأنها هى التى يمكن أن تتملك اكثر من ٥٠ فدانا ، ويكون لها حيازة ماتملكه واستغلالها بنفسها .

الفرد او الاسرة . ويسوى القانون بين الفرد والاسرة بالنسبة للحيازة فلا ينبغى أن تزيد الحيازة على خمسين فدانا فى الحالتين .

حالة الحيازة للملكية ولغيرها :

قد يجمع الشخص فى حيازته بين حيازة تستند الى حق ملكية، وحيازة اخرى تستند الى سبب آخر غير الملكية . مثل ذلك ان يحوز الشخص مساحة من الاراضى مملوكة له ، ويحوز مساحة اخرى على سبيل الايجار . فى مثل هذه الحالة لا يجوز ان تزيد الحيازة فى الحالتين على خمسين فدانا . فاذا كان المالك حائزا لهذا القدر ، فليس له ان يستأجر مثلا اى قدر آخر من الارض الزراعية، واذا كان ما يحوزه بالايجار يصل الى خمسين فدانا ، فليس له ان يحوز أى قدر آخر . اما اذا كان يحوز بصفته مالكا عشرين فدانا مثلا ، فان له ان يحوز ما يكمل خمسين فدانا ايا كان الاساس لحيازته .

ويسرى هذا بالنسبة للفرد وبالنسبة للاسرة كذلك . فاذا كانت تمتلك خمسين فدانا او ازيد من ذلك ، فليس لها ان تحوز بسبب آخر من الارض الزراعية وما فى حكمها . اما اذا كانت تمتلك اقل من خمسين فدانا ، فانه يجوز لها ان تحوز ما يكمل خمسين فدانا فقط .

تحديد المقصود بالحيازة فى صدد تطبيق المادة ٣٧ :

يتضح مما جاءت به المادة ٣٧ من قانون الاصلاح الزراعى ان الحيازة المقصودة هنا هى السيطرة التى تثبت للشخص ، ولو لم

تكن له الحيازة الفعلية ، ولو لم يكن مالكا للأرض موضوع الحيازة . وينصرف هذا الى الشخص واسرته التي تشمل زوجته واولاده القصر . (م٣٧/١) .

ولهذا يدخل في ذلك المالك، ولو لم تكن له الحيازة الفعلية المادية ، كما لو كان قد قام بتأجير ارضه الى الغير، ولا يتولى هو زراعتها بنفسه. اذ يعتبر ضمن القدر الذي يدخل في الحيازة " مايكون الشخص واسرته مالكين له او واضعي اليد عليه بنية التملك من الاراضي المشار اليها ، ولو لم تكن في حيازتهم الفعلية في الحالين" (م٣٧/٢) . ويتضح من هذا أن المشرع لم يعتد بالحيازة المادية للأرض ،بل يعتد بالحيازة القانونية من جانب المالك،حيث يدخل في حيازته كل مايملكه، ولو لم يحزه بالفعل[1] .

كما يحسب ضمن حيازة الشخص مايستأجره من الآخرين ، سواء كان هذا بطريق الايجار العادي او المزارعة ، ويدخل مايستأجره الشخص ضمن الحيازة ، سواء كان الشخص مستأجرا من قبل او كان مالكا ، بحيث لايزيد مجموع مايملكه وما يستأجره عن خمسين فدانا .

(١) ومن اجل هذا فان المالك الذي يملك خمسين فدانا مثلا ، واجر منها عشرين فدانا ، لايكون له ان يحوز بطريق الاستئجار مايكمل له الخمسين فدانا ، اي لايكون له ان يستأجر ليكمل الخمسين فدانا حتى تكون له الحيازة بالحد الاقصى ، لأنه وصل الى الحد الاقصى بملكيته ولو تخلى عن عشرين منها على سبيل الايجار، فليس له ان يستأجر بدلا مما اجره هو من ملكه لأنه يعتبر حائزا لما خرج من حيازته المادية بسبب تأجيره ارضه الى الغير.

يدخل فى حساب الخمسين فدانا التى قررها القانون كحد اقصى كذلك " مايكون الشخص او اى من افراد اسرته موكلا فى ادارته او استغلاله او تأجيره من الاراضى المشار اليها " (م٣٧ / ٢) . ويبدو من هذا ان المشرع قد اعتبر أن مايوكل الشخص فى ادارته او استغلاله او تأجيره ، يستتر اجارة ، واعتبره تبعا لذلك فى حكمها وأدخله فى الحيازة(١) .

ومع ذلك ، فاننا لانقر مااتجه اليه المشرع فى صدد مايكون الشخص موكلا فى ادارته .. اذ الغرض أن تحديد حد اقصى لما يحوزه الشخص قد قصد به منع تجميع مساحات شاسعة يستفيد منها شخص واحد او اسرة واحدة ، لحسابه الخاص . ولما كان الوكيل فى الادارة او الاستغلال او التأجير لايعمل لحساب نفسه ، بل لحساب الاصيل ، فان هذا لاينبغى ان يدخل ضمن مايحوزه من الارض الزراعية لحساب نفسه .

---

(١) ولا يدخل فى هذا الوكيل بالتحصيل ، لأن دوره يقتصر على مجرد التحصيل ممن تكون له الحيازة كمستأجر للارض . وقد صدر من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى القرار رقم ٣٦ فى ٣٠ / ١١ / ١٩٦١ ينص على ان الوكالة بالتحصيل لاتخضع للحظر الوارد بالمادة السابعة من القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بشرط ألا يقوم الوكيل بأى نوع من انواع الادارة ، او الاستغلال للارض محل التوكيل .

هذا بالنسبة لحالة الوكيل الذى يعهد اليه صاحب الحق بادارة او استغلال او تأجير ارضه الزراعية . وطبيعى ان ذلك يتم لحساب الاصيل صاحب الحق . ومع هذا فان مايوكل الشخص بادارته او استغلاله او تأجيره يدخل فى حساب حيازة هذا الوكيل ، طبقا لما صرح به نص المادة ٣٧ / ٢ بحيث لاينبغى ان يتجاوز مايحوزه الشخص هو واسرته بصفته اصيلا او وكيلا على النحو السابق عن ٥٠ فدانا .

وقد عرض القانون فى هذا الصدد كذلك لحالة من ينوبون عن غيرهم نيابة قانونية ، فنصت المادة ٣٧ فقرة اخيرة على انه : " يجوز للولى الطبيعى ، والوصى ، والقيم ، والسنديك ، والحارس القضائى ، ومصفى التركة ، ادارة الارض التى يسند القانون ادارتها اليه ، وذلك خلال المدة الباقية من السنة الزراعية الحالية ، او التى يكتسب فيها اى منهم صفته المذكورة . وعليهم تأجير هذه الارض بصفتهم بعد ذلك " .

ويتضح من هذا النص ان القانون يجيز لمن ينوب عن غيره نيابة قانونية ممن ذكروا ، ان يتولى ادارة الارض التى يسند القانون ادارتها اليه ، حتى ولو كان يحوز القدر الذى يحدده القانون من الارض الزراعية بأى سبيل مما سبق ، مالكا او مستأجرا او وكيلا ، ولكن هذه الادارة موقوته بالمدة الباقية من السنة الزراعية التى حدد القانون خلالها (١) . فلكى ينطبق هذا يتعين الا تستمر

---

(١) قد عدل هذا النص خلال عام ١٩٦٦ (القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦) وهذا يمتد حتى نهاية السنة الزراعية ١٩٦٦ - ١٩٦٧ .

ادارة الولى او الوصى او القيم او السنديك او الحارس القضائى او صفى التركة ، بعد نهاية السنة الزراعية التى يتحقق فيها سبب ادارته لأرض من هم تحت الولاية او الوصاية .. وفى نهاية السنة الزراعية يتعين عليهم تأجير الارض الزراعية بصفتهم اولياء او اوصياء .. ويكون لهم ان يؤجروا هذا القدر الزائد الى الغير بالنقد او عن طريق المزارعة .

ويجرى الحكم السابق بالنسبة للمستقبل كذلك ، فيكون للولى او الوصى او القيم .. ادارة الارض التى يسند القانون ادارتها اليه ، خلال السنة الزراعية التى يكتسب فيها هذا الشخص صفته المذكورة ، ويتعين عليه تأجير هذه الارض بصفته بعد ذلك .

على انه اذا كان القانون بالنسبة للولى والوصى والقيم والسنديك والحارس القضائى وصفى التركة قد اجاز اسها لهم الى نهاية السنة الزراعية التى يكتسب فيها اى منهم صفته المذكورة ، وبالتالى يكون لأى منهم حيازة مايزيد على خمسين فدانا ، فان هذا امر عارض ينتهى بنهاية السنة الزراعية . ويتعين عليه بعد ذلك تأجير الارض التى صارت له الولاية عليها ، ويتم التأجير بصفته . لكن هل تدخل هذه الارض التى يؤجرها هؤلاء ضمن حيازتهم ، كما هو الشأن بالنسبة للارض التى يتولى الوكيل تأجيرها طبقا لما نصت عليه المادة ٣٧ / ٢ على ماقدمنا ؟ .

لقد نصت المادة ٣٧ / ٢ صراحة على انه يدخل فى حساب

تلك المساحة (وهى ٥٠ فدانا) مايكون الشخص او اى فرد من افراد اسرته موكلا فى ادارته او استغلاله ، او تأجيره .. فالنص يتكلم صراحة عن " التوكيل بالاجارة " . يدخل مايكون الشخص او اى من افراد اسرته موكلا فى ادارته او استغلاله او تأجيره فى حساب مساحة الخمسين فدانا .

واذا كان مايوكل الشخص فى تأجيره يدخل فى حساب المساحة المسموح بحيازتها ، طبقا لهذا النص ، فهل يدخل مايقوم الولى الطبيعى والوصى والقيم والسنديك والحارس القضائى ومصفى التركة بتأجيره من الارض التى يسند اليهم ادارتها - طبقا للمادة ٣٧/٥ - فى حساب القدر الجائز حيازته ؟

يبدو من صياغة نص المادة ٣٧/٥ ان هذه الحالة تأخذ حكما مغايرا لما جاء فى صدر المادة بالفقرات الثلاث الاولى ، التى تقضى ببطلان كل عقد يترتب عليه مخالفة الاحكام الواردة فى الفقرتين الاولى والثانية من المادة . فقد نصت الفقرة ٤ على جواز انتفاع المالك بما يملكه ولو جاوزت المساحة ٥٠ فدانا . وجاءت الفقرة ٥ معطوفة على الرابعة وتنص على مايلى : " كما يجوز للولى الطبيعى " مما يتضح منه ان الفقرتين ٤ و ٥ تجيزان الخروج على المساحة المسموح بحيازتها .

ويؤكد هذا أن النائب فى التأجير الذى يكون له ان يؤجر الارض التى يسند القانون اليه ادارتها خلال المدة الباقية من

السنة الزراعية التى آلت اليه فيها هذه الادارة ، ينقل حيـــازة الارض التى قام بتأجيرها ـ بصفته نائبا قانونيا ـ الى الغير ، ولهذا تخرج المساحة التى يقوم بتأجيرها عما يحدده القانون للحيازة ، طالما انه لايقوم بأى نوع من انواع الادارة او الاستغلال للارض ، ويتولــى تأجير الارض التى اسندت ادارتها اليه ـ بصفته نائبا قانونيــا وتحصيل الاجرة لحساب الاصيل ، وهذا يتفق مع ما قلنا به فيما سبق ـ بصدد حيازة الوكيل ـ من ان من ينوب عن غيره بصفة عامة ، نيابــة اتفاقية او قانونية ، لا ينبغى ان ينظر الى ما قد يدخل فى حيازتـه بسبب النيابة ضمن القدر المسموح بحيازته قانونا ، لأنه يعمل باســم الاصيل ولحسابه (١) .

حكم تجاوز الحد الاقصى للحيازة :

رأينا فيما سبق ان القانون قد وضع حدا اقصى لما يجـوز للشخص ـ هو وأسرته ـ حيازته من الاراضى الزراعية وما فى حكمهـا من الاراضى البور سواء كان الحائز مالكا او غير مالك لما يحوزه ، وقد نصت المادة ٣/٣٧ على انه " يقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفـة هذه الاحكام " وهى الاحكام التى عرض لها المشرع فى الفقرتين الاولى والثانية من المادة ٣٧ ، فكل تجاوز للحد الاقصى عن طريق التعاقـد يقع باطلا بطلانا مطلقا .

ومع ذلك فقد عرض القانون لحالة تجاوز الحد الاقصـى للحيازة بسبب من اسباب كسب الملكية ، فماذا يكون الحكم فى هـذه الحالة ؟

(١) انظر فى ذلك : احمد سلامة : بند رقم ٦٠ ، وانظر ايضــا : محمود جمال الدين زكى (١٩٧٢) بند ٦٩ .

اوردت المادة ٣٧ مكرراً من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الاجابة على هذا التساؤل بنصها على انه : اذا ترتبت الزيادة فيما يحوزه الشخص واسرته على سبب من اسباب كسب الملكية ، كان على ذوى الشأن ان ينزلوا للهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، خلال ثلاثة اشهر من تاريخ ايلولة الزيادة اليهم ، او خلال المدة اللازمة لنضج المحصول القائم فى الارض فى تاريخ هذه الأيلولة - اى المدتين اطول - عن مقدار مساو لما يزيد على مجموع ما يجوز لهم حيازته قانونا من الاراضى الزراعية وما فى حكمها ".

ويتضح من هذا أن المشرع يعرض لحالة الزيادة الطارئة لسبب من اسباب كسب الملكية ، اما كان هذا السبب ، وكان من شأنها ان تجعل ما يحوزه الشخص او اسرته ، يزيد عن القدر المسموح بحيازته قانونا ، مثل ذلك ان يكون الشخص مستأجرا لقدار ٤٠ فدانا مثلا ، ثم يئول اليه على سبيل الملكية (ميراثا او بالشراء ...) مقدار ٤٠ فدانا ، فانه يتعين عليه ان ينزل من حيازته عن ٣٠ فدانا من القدر الذى يستأجره ، ويتم نزوله خلال المدة المحددة فى النص .

هذا وقد اعطى القانون للهيئة العامة للاصلاح الزراعى - سواء فى حالة ما اذا زادت الحيازة عن طريق التعاقد عن خمسين وبالتالى فى حالة بطلان العقد الذى ادى اليها (طبقا لنص المادة ٣٧/٣) ، وكذلك فى حالة عدم تنازل الحائز الذى زادت حيازته بسبب من اسباب كسب الملكية عن مقدار مساو

للزيادة التى آلت اليه ، أعطى لها الحق فى ان تستولى من الأرض غير المملوكة لهم ، والتى يستأجرونها ، على مقدار مساو للزيادة(١) .

وتتولى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ادارة مايئول اليهـا من الاراضى طبقا لأحكام هذه المادة الى ان يتم تأجيرها الى صغار الزراع ، وعند ئذ تقوم العلاقة مباشرة بينهم وبين المالك (م٣٧ مكـرر أ فقرة ٣) .

هذا وقد قرر القانون عقوبة جنائية على مخالفة القواعد الـتى قررها القانون فى المادة ٣٧ من قانون الاصلاح الزراعى ، فنصـت المادة ٣٧ مكرر على عقاب كل من يخالف احكام المادة ٣٧ مع علمـه بذلك ، بالحبس ، وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ، ولا تجاوز الف جنيه ، اوباحدى هاتين العقوبتين .

---

(١) المادة ٣٧ مكرر أ / ٢ " ولذوى الشأن ان يتظلموا من قـــرار الاستيلاء الى اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى خلال اسبوعـين من تاريخ اخطارهم به ، ويفصل فى هذا التظلم خلال اسبوعين . ويكون قرار اللجنة القضائية نهائيا ، وغير قابل لأى طعن بعـد اعتماده من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى والتصديق عليه من وزير الاصلاح الزراعى واستصلاح الاراضى " (النـص المشار اليه) .

الفصل الرابع

القيود المتعلقة بالحد الادنى للملكية الزراعية

الحد من تجزئة الملكية الزراعية:

اذا كان قانون الاصلاح الزراعى قد عمل على الحد من الملكيات الكبيرة ، فوضع حدا اقصى لما يجوز تملكه للفرد او الاسرة ، وذلك محاربة من القانون للاقطاع فى مجال الاراضى الزراعية ، فانه قد رأى من الناحية الاخرى ان الملكيات الصغيرة جدا ، غير مرغوب فيها ، لأنها تهبط بانتاج الارض وتحرم اصحابها من مستوى المعيشة اللائق بالانسان ، كما قيل فى هذا الصدد .

وقد دعا هذا الى وضع نصين فى قانون الاصلاح الزراعى لمعالجة مسألة تفتيت الملكية درءا لازدياد حصوله فى المستقبل بسبب تزايد السكان ، وتقسيم الارض بالارث وغيره من اسباب كسب الملكية .

واذا كان قد رؤى ان الحد الادنى للملكية الزراعية لاينبغى ان يقل فى المستقبل عن خمسة افدنة ، فقد نص القانون فى المادة ٢٣ منه على انه اذا وقع مايؤدى الى تجزئة الاراضى الزراعية الى اقل من خمسة افدنة ، سواء كان ذلك نتيجة البيع او المقايضة او الميراث او الوصية او الهبة او غير ذلك من طرق كسب الملكية ، فانه يجب على ذوى الشأن ان يتفقوا على من تؤول اليه ملكية الارض منهم ،

فاذا تعذر الاتفاق على من تؤول اليه ملكية الارض منهم ، رفع الأمر الى المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها اكثر العقارات قيمة ، ويتم هذا بناء على طلب احد ذوى الشأن ، او النيابة العامة ، للفصل فيمن تؤول اليه الارض .

فاذا لم يوجد من يستطيع الوفاء بباقى الانصبة قررت المحكمة بيع الارض بطريق المزاد . وتفصل المحكمة فى الطلب بغير رسوم .

وقد عرضت المادة ٢٤ من قانون الاصلاح الزراعى للمفاضلة بين ذوى الشأن ، فنصت على ان : " تفضل المحكمة الجزئية – فى ايلولة الارض غير القابلة للتجزئة – من يحترف الزراعة من ذوى الشأن فان تساووا فى هذه الصفة ، اقترع بينهم " .

ويوضح النص المذكور ماينبغى اعماله فى حالة ما اذا كان سبب كسب الملكية هو الميراث ، فيقرر انه : " اذا كان سبب كسب الملكية الميراث ، فضل من يشتغل بالزراعة من الورثة ، فان تساووا فى هذه الصفة ، قدم الزوج فالولد . فاذا تعدد الاولاد اقترع بينهم .

هذا مانص عليه قانون الاصلاح فى سبيل الحد من تفتيت الملكية الزراعية . ولا شك ان الحكم الذى اورده القانون فى هذا الشأن ينطبق فى جميع الحالات التى يقع فيها مايؤدى الى تجزئة الملكية الزراعية الى اقل من خمسة افدنة ، ايا كانت الظروف التى تم فيها اكتساب هذه الملكية الصغيرة ، وايا كانت الاسباب التى تؤدى الى تجزئة الملكية الى ما هو اقل من الحد الادنى الذى قرره القانون .

ولا نعتقد ان هذا الموضوع لقى حظه من التطبيق العملى ، على النحو الواجب ، وان كان يراعى ان حكم القانون قد ظل قائما يمكن الالتجاء اليه اذا عن الامر ورغب ذوو الشأن فى اعماله .

وأيا كان وجه الرأى فى هذا الموضوع ، فان حكم القانون ، حتى مع بقائه لايلقى التطبيق العملى الذى يقف ضد التجزئة التى عمل المشرع على الوقوف فى سبيلها (١) .

عدم جواز التنفيذ على الملكيات الزراعية الصغيرة :

فى سبيل حماية الملكيات الزراعية الصغيرة ، لجأ المشرع منذ زمن بعيد الى التدخل لحماية هذه الملكيات من التنفيذ الجبرى ، وذلك منذ صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩١٣ المسمى بقانون الخمسة افدنة . وقد عدل هذا القانون ، وحل محله القانون ٥١٢ لسنة ١٩٥٣ الذى نص فى مادته الاولى على انه :

" لايجوز التنفيذ على الاراضى الزراعية التى يملكها المزارع اذا لم يجاوز مايملكه منها خمسة افدنة . فاذا زادت ملكيته على هذه المساحة وقت التنفيذ ، جاز اتخاذ الاجراءات على الزيادة وحدها " (٢) .

(١) انظر : مؤلفنا : الحقوق العينية الاصلية بند رقم ٥٠ ص ١٢٣ - ١٢٤ . انظر فى هذا الموضوع كذلك : احمد سلامة : بند ٥٤ - ٥٥ ص ٢١٦ وما بعدها .

(٢) انظر تفصيلا فى هذا الموضوع : فتحى والى : التنفيذ الجبرى ١٩٨٠ بند ١١٠ ص ٢٠١ وما بعدها . وانظر فى عدم جواز التنفيذ على مايوزع على الفلاحين من الارض المستولى عليها قبل الوفاء بثمنها ، عدا ديون الحكومة او بنك التسليف الزراعى التعاونى ، او الجمعية التعاونية التى ينتمى اليها مالك الارض . المادة ١٦ من قانون الاصلاح الزراعى . وكذلك : فتحى والى : المرجع السابق ص ٢١٠ .

الفصل الخامس

القيود التي ترد على حق الملكية الزراعيـــــــــة

احالة : نحيل في دراستنا لهذا الموضوع خاصة بالنسبـــــة للقيود الناشئة عن التزامات الجوار ، والقيود المتعلقة بالري والصـــرف او المياه بصفة عامة والقيود المتعلقة بالمرور ، والقيود المتعلقة بوضـــع الحدود ، الى مؤلفنا الخاص بالحقوق العينية الاصلية في الصفحـــات من ١٤٥ الى ١٨٥ .

الباب الثاني

الاستغلال الزراعي

تمهيد :

يخول حق الملكية صاحبه سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف . كما يخول حق الانتفاع صاحبه الاستعمال والاستغلال . واستعمال الشيء الذى يرد عليه يكون من المالك . وفى حالة الارض الزراعية اذا قام المالك باستعمالها فانه يقوم بزراعتها ، ويقال فى هذه الحالة انه يزرعها على الذمة . واذا قام باستغلالها عن طريق الغير ، فان هذا الاستغلال قد يتم باعطائها الى مستأجر يزرعها لحسابه فى مقابل اجرة نقدية . وقد يقوم الغير بزراعتها لقاء نسبة تدفع من غلتها وتسمى الصورة الاولى ايجارا والثانية مزارعة .

وقد نظم القانون المدنى هذين النوعين ، وهما الايجار العادى ، والمزارعة . اما بالنسبة لايجار الارض الزراعية فقد خصصت لها المواد من ٦١٠ الى ٦١٨ . وبالنسبة للمزارعة خصصت لها المواد من ٦١٩ الى ٦٢٧ من القانون المذكور . والى جانب ذلك ، فقد وضع قانون الاصلاح الزراعى قواعد خاصة بالايجار الزراعى والمزارعة ، هذا فضلا عن التعديلات اللاحقة على ما أورده قانون الاصلاح الزراعى ، وبعض القوانين التى تنظم الاستغلال الزراعى . وعلى الرغم مما جاءت به القوانين الخاصة وقانون الاصلاح الزراعى ، فان قواعد القانون المدنى قد ظلت قائمة فيما لا تعارض فيه مع تلك القوانين اللاحقة .

ونعرض فيما يلي لدراسة ايجار الاراضي الزراعية في فصل اول، ثم نعرض بعد ذلك للمزارعة في فصل ثان. ونشير منذ البداية الى أن قانون الاصلاح الزراعي قد اجاز "الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تحويل الايجار بالنقد الى ايجار بطريق المزارعة" (١).

الفصل الاول

ايجار الأراضي الزراعية

شروط تطبيق قانون الاصلاح الزراعي - تقسيم الدراسة:

قبل ان نبدأ دراستنا لعقد ايجار الاراضي الزراعية، نود أن نبين الشروط التي يجب توافرها لتطبيق أحكام قانون الاصلاح الزراعي بالنسبة لهذا العقد. ذلك انه ليس من اللازم ان تخضع كل علاقة تقوم بين مالك الارض الزراعية ومن يزرعها لقوانين الاصلاح الزراعي. ولكن لكي تخضع العلاقة بين الطرفين لهذه القوانين يتعين اولا أن نكون بصدد عقد ايجار، وان يكون الغرض من العقد هو الاستغلال الزراعي.

فيلزم أولا ان يكون هناك عقد ايجار. فاذا لم يوجد عقد، او كان العقد قد وجد ثم ابطل او فسخ، لاتخضع العلاقة لقوانين الاصلاح الزراعي.

وعلى ذلك لو كانت علاقة من يزرع الارض بمالكها ترجع الى

---

(١) وقد جاء هذا في المادة ٣٣ مكرر د. وقد عدلت هذه المادة بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ الذي جاء على النحو الوارد بالمتن.

عارية ، كما لو استعار قطعة ارض لزراعتها لاتقوم بينهما علاقة ايجار . وكذلك الامر لو كان قد تقرر لمن يزرع الارض من مالكها حق انتفاع لمدة معينة ، لا يعد هذا ايجارا ، وبالتالى لا يخضع لقواعد ايجار الارض الزراعية .

واذا لم يوجد عقد ايجار ، وكان من يزرع الارض مغتصبا لها لاتسرى قواعد الايجار الخاصة بالاراضى الزراعية . ويكون فى حكم المغتصب من انتهى عقد ايجاره لأى سبب من الاسباب ، وظل يزرع الارض رغم ارادة مالكها .

ويلزم ثانيا الى جانب وجود عقد صحيح قائم ـ ان يكون الغرض من تأجير الارض هو الاستغلال الزراعى . واذا توافر هذا ، فلا يهم ان يشتمل العقد على اشياء اخرى مثل الادوات التى تعين المستأجر على الاستغلال الزراعى ، كالمبانى والمخازن والآلات اللازمة للاستغلال الزراعى ، وذلك مادام ان الغرض الرئيسى من الايجار هو استغلال الارض ، وما هذه الآلات او تلك المبانى الا مجرد اداة لتحقيق الغرض الاصلى وهو استغلال الارض ، وان كان وجود مثل تلك المبانى والادوات يدخل فى الاعتبار ، من حيث تقدير مايقابله من الاجرة ، اضافة الى الايجار المقرر قانونا للارض الزراعية نفسها .

واذا كان يتعين أن يكون الغرض الرئيسى من تأجير الارض هو الاستغلال الزراعى ، فلا يدخل فى ذلك حالة ما اذا انصب الايجار على مسكن به حديقة قام المستأجر بزراعتها اذ لا يعد هذا الايجار بقصد الاستغلال الزراعى ، وتبعا لذلك لا يخضع لقوانين الاصلاح الزراعى .

وليس من اللازم ان تكون الارض محل الايجار زراعيــــة بطبيعتها ، فقد تكون كذلك ، وقد تكون من الارض البور او المستصلحة متى كان عقد الايجار بقصد الاستغلال الزراعي ، بغض النظر عـن الغرض الذى يهدف اليه المستأجر من حصوله على الغلة .

ولكن اذا لم يكن الغرض من الايجار هو الاستغلال الزراعــى بقصد الحصول على ماتغله الارض من محاصيل ، بل كان بقصد اقامــة حظائر لتربية الماشية او الدجاج مثلا ، فان العلاقة لاتكون ايجاريــة مما يخضع لقواعد ايجار الاراضى الزراعية .

وكذلك الشأن اذا كان الغرض من استئجار الارض هو استخراج اتربة منها لصناعة الطوب لقاء اجرة سنوية معينة للفدان ، لأن الغــرض الذى أعدت له العين المؤجرة لايعد من قبيل الاستغلال الزراعــى ، حتى ولو كانت العين تعد فى الاصل من الاراضى الزراعية ، وتبعــا لذلك يخرج عقد الايجار من نطاق قانون الاصلاح الزراعى وأحكامــه الخاصة بالامتداد ، وتكون أحكام القانون المدنى هى الواجبة التطبيق ، باعتبارها القواعد العامة (١) .

ويثور الامر بالنسبة لحالة استئجار الاراضى الواقعة داخــل كردون المدينة ، والتى صدرت مراسيم بتقسيمها طبقا للقانون الخــاص بتقسيم الاراضى للبناء ، اذا تم استئجارها بقصد الاستغلال الزراعى .

---

(١) نقض مدنى فى ٢٨ من يناير ١٩٧٦ مجموعة النقض سنة ٢٧ رقـم ٧١ ص ٣٢٣ .

يمكن النظر الى هذا الموضوع من ناحية دخول مثل تلك الارض ضمن الحد الاقصى للملكية الزراعية او عدم دخولها . وقد سبق ان رأينا ان مايدخل فى نطاق الحد الاقصى للملكية الزراعية هو الاراضى الزراعية وما فى حكمها من الاراضى البور (١) . اما الاراضى الداخلة فى كردون البنادر والبلاد الخاضعة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم المبانى ، فانها تعتبر من اراضى البناء ، وبالتالى لاتخضع للحد الاقصى للملكية الزراعية . ولكى تستبعد هذه الاراضى الداخلة فى كردون البنادر على النحو السابق من الخضوع للتحديد المتعلق بالحد الاقصى للملكية الزراعية ، يجب توافر شروط معينة عرضنا لها فيما تقدم (٢) .

اما بالنسبة لاخضاع ايجار تلك الاراضى الداخلة فى كردون البنادر ، والتى صدرت مراسيم بتقسيمها طبقا لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ لأحكام قانون الاصلاح الزراعى فى حالة ماذا كان القصد من الايجار هو الاستغلال الزراعى فان الفقه يتجه الى اخضاع عقد الايجار فى هذه الحالة للاحكام المنظمة لايجار الارض الزراعية الواردة فى قانون الاصلاح الزراعى ، ولو كانت معتبرة بطبيعتها ارض بناء لصدور مرسوم بتقسيمها (٣) ، وذلك استنادا الى ان التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ قاصر على تطبيق احكام قانون الاصلاح الزراعى

---

(١) انظر فيما سبق ص ١٧ .

(٢) انظر فيما سبق ص ١٩ .

(٣) احمد سلامة : المرجع السابق ص ٢٥٩ ــ ٢٦٠ ، محمد لبيب شنب : ص ٩٠٣ ، وانظر مع ذلك : حسام الاهوانى : المرجع السابق ، ص ٢٥٤ وما بعدها .

المتعلقة بالحد الاقصى للملكية الزراعية دون غيرها فقط . وهــذا ما أخذت به محكمة النقض (١) .

وإذا كان يقال ان الارض قد اصبحت بالتقسيم ارض بنـاء ، وان تطبيق احكام ايجار الاراضى الزراعية سوف يقف حائلا دون بنائها ، عندما يرغب مالكها فى ذلك ، نظرا للامتداد القانونى لعقد الايجار ، الا انه ينبغى ان يراعى فى هذا الصدد مانص عليه القانون ـ بصدد لا حكم المادة ٣٥ مكرر ب من قانون الاصلاح الزراعى ـ من جواز الحكم بانهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر فى حالة " صدور قرار بتقسيم الارض المؤجرة او صدور ترخيص باقامة مبان عليها ، وذلك من السلطة المختصة " (٢) .

ـ تقسيم الدراسة فى هذا الفصل :

تقتضى دراستنا لعقد ايجار الاراضى الزراعية ان نعـرض اولا للأحكام الخاصة بانعقاد هذا الايجار ، ثم عن اثباته ، ثم عن آثاره ، ثم عن انقضائه .

---

(١) انظر فيما سبق ص ١٧ .

(٢) انظر فيما سبق ص ١٩ .

المبحث الاول

انعقاد الايجار الزراعى

تمهيد :

ينعقد ايجار الاراضى الزراعية بالتراضى ، ولا بد أن ينصرف التراضى الى الارض التى يرد عليها الايجار والاجرة والمدة ، ونعرض لذلك فيما يلى ، مع مراعاة ما أورده قانون الاصلاح الزراعى من قواعد خاصة فى صدد هذا العقد ، خرج فيها عن القواعد العامة .

وفضلا عن ذلك ، فان القانون قد تطلب فى المستأجر أن يتولى زراعة الارض بنفسه ، والا وقع العقد باطلا ، مما يكشف عن اعتداد المشرع بدور الاعتبار الشخصى فى هذا العقد . فاذا لم يتوافر فى المستأجر وصف كونه مزارعا ، لا يجوز له ابرام العقد ، فيبطل العقد ، ويبطل كل ما يترتب على ذلك ، كما لو كان المستأجر قد قام بالتنازل عن الايجار او اجر العين من الباطن .

وبالاضافة الى ما سبق ، فان القانون اذا كان يجيز لمن له سلطة تأجير الارض أن يتولى ذلك بنفسه ، او بواسطة من ينوب عنه قانونا او اتفاقا ، فانه يجيز انابة الجمعية التعاونية الزراعية المختصة فى تأجير الارض او ادارتها .

ونعرض فيما يلى للموضوعات السابقة ، فنعرض اولا لضرورة تأجير الارض لمن يزرعها بنفسه ، وللنيابة فى تأجير الارض الزراعية ، ثم لما يرد عليه التراضى ، فنتكلم عن الارض التى يتم التعاقد عليها ، والاجرة ، ثم المدة .

الفـرع الاول

تأجير الارض لمـن يزرعهـا بنفسـه

نص القانون والهدف منه :

تنص المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى (١) على انـه :
" يكون تأجير الارض الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه، ولا يجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن او التنازل عن الايجار او مشاركته فيها " .

ويتضح من هذا النص انه يعرض اولا للتأجير " لمن يتولى الزراعة بنفسه " . والقصد من ذلك قطع السبيل امام الوسطاء الذين يستأجرون مساحات كبيرة ثم يقومون بتأجيرها الى صغار الفلاحين، مما يخفف العبء عن هؤلاء الفلاحين، خاصة اذا كان الوسطاء من ذوى النفوذ .

ونرى ان تطلب المشرع ان يكون التأجير لمن يتولى زراعة الارض بنفسه ، ينصرف الى الحالة التى يقوم فيها المستأجر بزراعة الارض، لأن عمله هو الزراعة فهى مورد رزقه ، او على الاقل مورد رزقه الاساسى ، ولا يمنع من ذلك ان يستعين بآخرين يعاونونه فى الزراعة، كمعاونته فى اعداد الارض للزراعة او فى ريها او فى جنى المحاصيل فى مواسم الجنى . واذا كان من المتعين ان يتم تأجير الارض الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ، فان القانون يتطلب فى المستأجر توافر صفة معينة ، هى كونه مزارعا ، والا لاتتوافر فى المستأجر الصلاحية التى يتطلبها القانون لكى يكون مستأجر الارض زراعية . واذا لم يتوافر ذلك لايقوم الايجار، ويعتبر

---

(١) وقد عدلت هذه المادة بالقانون ٣٣٥ لسنة ١٩٥٤، ثم بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

هذا بنفسه سببا مستقلا يترتب عليه بطلان العقد بطلانا مطلقا لعدم توافر صلاحية الشخص لأن يكون مستأجرا ، اى عدم توافر اهليــــة الوجوب. وليس من اللازم فى هذه الحالة ان يقوم المستأجر بتأجـــير الارض من الباطن او التنازل عن الايجار للغير او مشاركته فيها ، وانما يكفى هنا ان يكون المستأجر ممن لا يحترفون الزراعة ، حتى يبطـــل العقد في العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

عدم جواز التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار او المشاركة :

نصت المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى على ذلك بقولها :
" ولا يجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن او التنازل عن الايجار للغير او مشاركته فيها ".

ويتضح من هذا النص ان القانون يحظر على المستأجر ان يتصرف فى الارض التى استأجرها بطريق التنازل عن الايجار، او تأجيرها من الباطن. كما يحظر كشريك فى الانتفاع بالارض موضوع الايجار. ومنـــع اشراك الغير مع المستأجر ينصرف الى ضرورة ان تظل الارض المستأجـرة لمن استأجرها لكى يتولى زراعتها بنفسه. فلا يقبل ان يدخل معــــه آخر كشريك. ايا كانت الطريقة التى تتم بها المشاركة ، كما ان القانــون لا يجيز للمستأجر اشراك الغير على اى نحو، سواء كانت المشاركة حقيقية، يكون للشريك فيها جزء من المحصول ، او كانت المشاركة صورية تخفـــى وراءها ايجارا من الباطن مقابل مبلغ يدفعه الشريك الى المستاجـــر. فلم تعد المشاركة جائزة فى اية صورة ، والقانون يحظرها كما يحظـــر التنازل عن الايجار او التأجير من الباطن.

جزاء مخالفة المستأجر للاحكام السابقة :

نصت المادة ٣٢ / ٢ من قانون الاصلاح الزراعى على انـــه :
" ويقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم المتقدم ، ويشمل البطلان ايضا العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الاصلى " .

والوضح من هذا ان البطلان ـ كجزاء على المخالفة ينصرف الى حالة عدم قيام المستأجر بزراعة الارض بنفسه ، كما ينصرف كذلك الـــى حالتى التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار ، وينصرف اخـــيرا الى حالة اشراك المستأجر لأحد من الغير فى زراعة الارض المستأجرة .

ولا يقف الجزاء لدى مجرد منع المستأجر من التأجير من الباطن او من التنازل عن الايجار ، او اشراك الغير معه ، والا لكان الجـزاء هو بطلان مثل هذه التصرفات ، مع بقاء العلاقة بين المالك والمستأجر الاصلى قائمة . ولكن الجزاء ينصرف كذلك الى بطلان العقد الاصلى المبرم بين المؤجر والمستأجر الاصلى ، وهو ما يتحقق سواء فى حالـــة تأجير الارض من الباطن او التنازل عنها او اشراك الغير ، كما يتحـقق بصفة عامة فى كل حالة اخرى لا يتولى فيها المستأجر زراعة الارض بنفسه .
اذ من التعيين ، على ماهو واضح من هذا النص ، ان المنع مـــن الاستئجار ينصرف الى التأجير الى شخص لا يزرع الارض بنفسه . فـاذا كان المستأجر ممن لا يزرعون بأنفسهم ، كان الايجار باطلا ، كما يكـون باطلا كذلك اذا تم التأجير من الباطن او التنازل عن الايجـــار أو

اشراك الغير فيه (١) .

(١) ويراعى فى هذا الصدد انه قبل التعديل الذى ادخل على المادة ٣٢ ، بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ كانت اللجنة العليا قد أصدرت قرارا تفسيريا اجازت فيه " للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الارض برسيما لمواشيه او اذرة او ارزا لغذائه ، ولا يعتبر هذا ايجارا من الباطن ، وفى اراضى الخضر والمقات ، يجوز للمستأجر تأجير الارض لشخص يزرعها خضرا او مقاتا ، زراعة واحدة ، بدون أن يعتبر ذلك تأجيرا من الباطن " .

وقد اثير الكلام حول بقاء هذا الحكم بعد التعديل الصادر بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ الذى جعل المنع مطلقا ، ويرى البعض انه نص خاص يعمل به حتى بعد التعديل المذكور ، (انظر فى هذا : احمد سلامة : ص ٢٦٨) ، ومع ذلك فاننا نؤيد ما اتجه اليه البعض (جمال الدين زكى : ص ١٥٥ - ١٥٦) من ان هذا التفسير التشريعى ، يخالف المادة ٣٢ حتى قبل تعديلها ، حيث يقوم المستأجر فعلا بتأجير ارضه من الباطن ، وبالتالى تكون اللجنة العليا قد خرجت عن دورها فى التفسير ، وقامت بوضع استثناءات على احكام القانون الذى يحظر التأجير من الباطن ، ولا شك ان هذا يعد تأجيرا من الباطن ، خلافا لما اتجه اليه الرأى الآخر (احمد سلامة : ص ٢٦٨ ، بالهامش) .

ومن الواضح ان البطلان هنا بطلان مطلق، يكون لكـــل ذى مصلحة ان يطلبه ، بل وللمحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها ، مـــتى تحقق لديها توافر المخالفات التى نص عليها القانون فى المادة ٣٢/ ٤ . ولا يخل هذا البطلان بحق المالك فى مطالبة المستأجر الاصلـــى والمستأجر من الباطن بما له من حقوق او بتعويض ما أصابه من أضرار .

هذا ويراعى ان المشرع قد اورد على حظر التأجير من الباطـن استثناء نصت عليه المادة ٣٣ مكرر/و من قانون الاصلاح الزراعـــى ، وذلك بنصها على جواز قيام المستأجر الذى يجند او يستدعى للخدمة فى القوات المسلحة، ان يؤجر الارض الى الغير خلال مدة تجنيـــده ، او استدعائه للخدمة، على ان ينتهى عقد الايجار من الباطن بنهايـة السنة الزراعية التى تنتهى فيها مدة التجنيد او الاستدعاء .

الفرع الثانى

النيابة فى تأجـــير الأرض الزراعيـــــــة

النيابة القانونية والاتفاقية :

قد لايكون مالك الارض الزراعية كامل الاهلية ولهذا يكون لمـن ينوب عنه قانونا ان يتولى ابرام عقود الارض الزراعية نيابة عنه ، وفـــى حدود السلطات التى يخولها القانون للنائب نيابة قانونية من سلطات .

وكما يكون لمن ينوب عن غيره قانونا او قضاء ان يتولى تأجـــير الارض الزراعية نيابة عنه ، فانه يجوز أن يتم ذلك ايضا عن طريق النيابـة

الاتفاقية ، مع مراعاة ان الايجار من اعمال الادارة، ويكون للوكيـــل وكالة عامة أن يتولى تأجير الارض الزراعية دون حاجة الى وكالة خاصـة بذلك.

واذا كانت القواعد العامة هى التى تحكم وضع من ينوب عن غيره قانونا او اتفاقا ، فانه ينبغى ان يراعى فى هذا الصدد مايقضى بـــه القانون بصدد حيازة الارض الزراعية. وقد سبق ان بينا أن المـــادة ٢/٣٧ من قانون الاصلاح الزراعى تدخل فى حساب المساحة الجائـز حيازتها " مايكون الشخص او اى من افراد اسرته موكلا فى ادارتـــه او استغلاله او تأجيره من الاراضى المشار اليها " .وهى الاراضى الزراعية وما فى حكمها .

كما رأينا عند كلامنا عن الحيازة الزراعية، مايقضى به القانـــون بالنسبة للولى الطبيعى والوصى والقيم والسنديك والحارس القضائـــى ومصفى التركة ، من جواز ادارة الارض التى يسند القانون ادارتها اليه، خلال المدة الباقية من السنة الزراعية، التى يكتسب فيها اى منهــــم صفته المذكورة، وان عليهم تأجير هذه الارض بصفتهم بعد ذلك.

وقد عرضنا لهذا كله، وما يثار بشأنه، بصدد كلامنا عن الحيازة.

<u>توكيل الجمعية الزراعية فى التأجير او التحصيل :</u>

يجيز قانون الاصلاح الزراعى لكل ذى شأن بناء على موافقة مجلس ادارة الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، ان ينيب الجمعية فـــى ادارة ارضه او فى تأجيرها . ويكون ذلك بناء على اقرار مكتوب يقــدم الى الجمعية .

وفى هذه الحالة يجوز للجمعية ان تقوم بتأجير الارض نقدا الى صغار الزراع . ويكون للجمعية حقوق المؤجر قبل المستأجرين ، كما تلتزم ببذل العناية اللازمة فى حفظ اموالها والمحافظة على الارض ، والوفاء بالاجرة كاملة الى المؤجر فى حدود سبعة امثال الضريبة الاصلية .

وتستحق الجمعية فى هذه الحالة مقابل ادارة يقدر بعشرة فى المائة من القيمة الايجارية التى تؤديها الى المؤجر الاصلى (١) .

والى جانب ذلك يجيز القانون لكل ذى شأن .. ان يعهد الى الجمعية بتحصيل الاجرة المستحقة عن ارضه التى يؤجرها . وفى هذه الحالة تستحق الجمعية مقابل تحصيل يقدر بستة فى المائة من مجموع المبالغ التى تحصلها (م٣٦ مكرر/د) .

وقد جعل القانون للجمعية فى الحالة التى تتولى فيها التأجير، او التحصيل ، ان تحصل الاجرة المستحقة عن الاراضى الزراعية ، بطريق الحجز الادارى (م٣٦ مكرر/هـ) ، وذلك على الرغم من أن المبالغ تستحق لشخص من اشخاص القانون الخاص ، وهو المؤجر .

الفرع الثالث

العين المؤجرة

ضرورة مراعاة الحد الاقصى للحيازة:

لكى ينعقد الايجار الزراعى ، يتعين ان يتم التراضى بين المؤجر

---

(١) انظر فى هذا : المادة ٣٦ مكرر/ج من المرسوم ١٧٨ لسنة١٩٥٢ .

والمستأجر على العين المؤجرة . ويراعى فى هذا الصدد ضـــرورة توافر الشروط التى يجب توافرها بالنسبة لمحل الالتزام وخصائصـــه ، من حيث الوجود ، والتعيين او القابلية للتعيين .

وبالاضافة الى ماتقدم ، فانه ينبغى ان يراعى انه لما كـــان القانون يقضى بضرورة مراعاة الحد الاقصى للحيازة فى الاراضـــى الزراعية وما فى حكمها ، فانه لا يجوز ان تزيد مساحة الارض المؤجـــرة الى شخص واحد هو وأسرته التى تشمل زوجته وأولاده القصـــر أن يحوزوا بطريق الايجار .. مساحة تزيد على خمسين فدانا فـــى الاراضى الزراعية ، وما فى حكمها من الاراضى البور . ويدخل فـــى حساب هذه المساحة مايكون الشخص وأسرته مالكين له او واضعى اليد بنية التملك ، ولو لم تكن فى حيازتهم الفعلية .. وذلك طبقا لما نصت عليه المادة ٣٧ من قانون الاصلاح الزراعى ، وعلى ماقدمنا من قبل .

ويعنينا أن نشير فى هذا الصدد الى ان احترام الحد الاقصى للحيازة يعتبر من النظام العام . ولهذا فان اى تعاقد على مايجاوز هذا الحد يعد غير مشروع ، ويكون الجزاء هو بطلان العقد ، فيمـــا جاوز الحد الاقصى ، بطلانا مطلقا .

الفرع الرابع

الاجـــــــرة

تمهـــيد :

فى سبيل تنظيم العلاقة بين مستأجر الارض الزراعية ومالكهـــا ،

عرض قانون الاصلاح الزراعي بالتحديد للاجرة الواجب مراعاتها في ايجار الاراضي الزراعية ، وذلك بوضع حد اقصى ، وذلك تلافيا للارتفاع الفاحش في الاجور الذي يقع عبؤه على صغار الزراع ، وعلى سواد الشعب من مستهلكي الحاصلات الزراعية (١) . ولا شك ان هذا التدخل في تحديد الاجرة في العلاقة بين مالك الارض الزراعية ومستأجرها انما قصد به حماية المستأجر مما قد يتعرض له من استغلال .

ودراستنا لهذا الموضوع تتطلب ان نعرض للحد الاقصى للاجرة ، وما اورده القانون من استثناء في هذا الصدد ، ثم نعرض بعد هذا لما وضع من جزاء على مخالفة احكام القانون .

أولا : الحد الاقصى لاجرة الارض الزراعية .

الاساس الذي يتم التحديد استنادا اليه :

حدد القانون الاجرة مدخلا في اعتباره الا تزيد على سبعة امثال الضريبة العقارية سنويا ، على اساس الفدان .

والمقصود هنا الاجرة النقدية ، في حالة الايجار بالنقد وقد حددت المادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعي (٢) ، الاجرة بسبعة امثال الضريبة العقارية السارية . والمقصود بذلك الضريبة الاصلية ، فلا تدخل في هذا الحساب الضرائب الاضافية .

---

(١) المذكرة الايضاحية للمرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

(٢) وقد عدلت المادة المذكورة عدة مرات وكان آخرها بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ الجريدة الرسمية العدد ٣١ في ١٩٧٥/٧/٣١ .

وقد بين القانون فى هذا الصدد ان العبرة بالضريبة السارية ، اى يعتد بالضريبة السارية عند بدء السنة الزراعية . وقد اوضح النص ذلك فى المادة ٣٣ / ٢ التى ذكرت انه " وفى حالة اعادة ربط الضريبة خلال مدة الايجار ، تحدد الاجرة بسبعة امثال الضريبة الجديدة ، اعتبارا من اول السنة الزراعية التالية للسنة التى يصير فيها تقدير هذه الضريبة نهائيا " . فالعبرة فى تحديد الضريبة هنا ، تكون بالضريبة السارية عند بدء السنة الزراعية ، فلا يعتد بالتغيير الذى يطرأ على الضريبة اثناء السنة الزراعية .

وعلى ذلك فان تغيير الضريبة يترتب عليه تغيير الحد الاقصى للاجرة ، مع مراعاة ان التعديل لا ينطبق على السنة الزراعية السارية التى صدر خلالها ، بل يسرى اعتبارا من اول السنة الزراعية الجديدة التالية للعمل بالتعديل .

حالة الاراضى التى لم تفرض عليها ضريبة او كانت ضريبة الفدان لا تجاوز جنيهين سنويا :

واجه القانون (م٣٣/٣) حالة ما اذا لم تكن الارض مفروضا عليها ضريبة عقارية فى تاريخ تأجيرها ، او كانت مفروضا عليها ضريبة لا تجاوز جنيهين للفدان فى السنة ، وقرر ان تقدر قيمتها الايجارية بناء على طلب المؤجر بمعرفة لجنة التقدير المختصة المنصوص عليها فى المرسوم بقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥ (١) الخاص بتقدير ايجار الاراضى الزراعية ، لاتخاذه اساسا لتعديل ضرائب الاطيان .

---

(١) المعدل بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥١ .

ويتضح من هذا انه اذا لم تكن الارض قد فرضت عليهـا ضريبة او كانت الضريبة المعروضة لا تجاوز جنيهين للفدان ، على ما سبق ، فان الضريبة تقدر بناء على طلب المؤجر ، بواسطة لجنة خاصة بالتقدير تشكل — طبقا للقانون — على نحو معين طبقا للمرسوم المشار اليه (١) .

ولما كان التقدير يتم بقرار من اللجنة المختصة به ، بنـاء على طلب المؤجر ، فقد اضافت المادة ٤/٣٣ من قانون الاصـلاح الزراعي (المعدلة) انه يكون للمستأجر الحق في استئناف التقدير امام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها في المرسوم بقانون المذكور (٢) .

<u>تحديد الحد الاقصى يكون لسنة زراعيـة :</u>

من الواضح فيما تقدم ان المشرع قد حدد الحد الاقصـى للاجرة في الاراضي الزراعية ، بسبعة امثال الضريبة ، وهـذه الاجرة هي مايقرره القانون عن سنة زراعية للفدان ، وذلك لأن الضريبة تحدد سنويا ، فالحد الاقصى يكون بسبعة امثالها سنويـا .

---

(١) انظر النصوص التي وردت بهذا المرسوم ، والتعديلات الـتي تمت في هذا الشأن .

(٢) انظر المادة ٢/٧ من المرسوم بقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥ ويقضي القانون بأن تتبع في اجراءات طلب التقدير واستئنافـه ، القواعد المنصوص عليها في المرسوم المذكور .

ولذلك فانه يدخل فى الاعتبار مايقضى به القانون فى المادة ٦١٢ مدنى التى تقضى بانه " اذا ذكر فى عقد ايجار الارض الزراعية ان الايجار قد عقد لسنة او لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك انه قد عقد لدورة زراعية سنوية او لعدة دورات " .

فالعبرة فى هذا الصدد هى بالمحصول او المحاصيل التى تتم زراعتها خلال السنة الزراعية . هذا اذا كان الايجار لسنة زراعية كاملة .

ومع ذلك فقد تكون مدة الايجار لزرعة واحدة لاتستغرق الا جزءا فقط من السنة الزراعية . وقد عرضت المادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعى ، فى فقرتها الاخيرة لحكم هذه الحالة وفرقت بين حالة المحصول الشتوى والمحصول النيلى .

فاذا تم تأجير الارض لمحصول شتوى واحد (كالقمح أو البرسيم او الفول) تحسب الاجرة بثلثى القيمة الايجارية . واذا تم تأجير الارض لمحصول نيلى واحد (كالذرة) ، فان الاجرة تحسب بثلث القيمة الايجارية .

هذا ماعرض له النص فى حالتى المحاصيل الشتوية والنيلية ، لكن قد يتعلق الامر بزرعة اخرى غير المحاصيل المذكورة كالخضر او السفات فان الاجرة تتحدد بالمدة التى يتم فيها وضع اليد على الارض منسوبة الى السنة الزراعية الكاملة ، بحيث تحسب الاجرة بقدر النسبة المذكورة من سبعة امثال الضريبة ، اى نسبة ســن

الاجرة السنوية للفدان (١)

فاذا كنا قد حددنا الاجرة بسبعة امثال الضريبة سنويا عن السنة الزراعية ، كما حددنا الاجرة فى حالة المحصول الواحد (شتوى اونيلى) او فى حالة المزروعات الاخرى ، فان الامر يثور فى الحالة التى تزيد فيها مدة الزرعة عن سنة ، كما هو الشأن بصدد زراعة قصب السكر ، حيث يتم التأجير لثلاث سنوات ، وهو مايجرى عليه العمل فى الغالب من الحالات ، وتبدأ مدة الثلاث سنوات من نوفمبر أو ابريل بحسب السائد فى المنطقة ، وقد تؤجر بالمزرعة لمدة بقاء محصول القصب وهو تجاوز السنتين بأربعة اوخمسة اشهر ، وتؤجر بالنقد لمحصول واحد عن الفترة التى تسبق زراعة القصب او تليها بشرط الا تزيد الاجرة فى اى من المدتين عن ثلث سبعة امثال الضريبة (٢) .

---

(١) انظر المادة ٢/٢ من التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٥٢ .

(٢) انظر تفسير اللجنة العليا للاصلاح الزراعى فى ٤ نوفمبر ١٩٥٢ (تفسير عادى) وكذلك : احمد سلامة : ص ٢٧٩ . ويراعى ان زراعة القصب تخضع للحد الاقصى — وهذا مفهوم ايضا من النص الخاص باستثناء الحدائق (مادة ٣٣ مكرر) التى تستثنى النباتات التى تستمر لاكثر من سنة عدا القصب . ومفهوم هذا ان القصب يظل على القاعدة العامة .

تحديد الحد الاقصى على اساس حساب الفدان ٣٠٠ قصبة :

نصت المادة ٥/٣٣ من قانون الاصلاح الزراعى على حكم مساحى خاص فى حالة تأجير الاراضى الزراعية ، فقضت بما يأتـى :
" ومن تطبيق احكام هذه المادة ، تعتبر مساحة الفدان فـى الارض المؤجرة ثلاثمائة قصبة على الاقل بما فيها المصارف والقنوات الحقليـة الداخلة فى المساحة المؤجرة " .

ومن الواضح ان المشرع قد وضع هذا القدر من المساحـة بالنسبة لتطبيق الحد الاقصى للاجرة ، ففى حالة احتساب الاجـرة على اساس سبعة امثال الضريبة ، يكون ذلك للفدان بمساحـة ٣٠٠ قصبة . وهذا فى مصلحة المالك المؤجر ، لأن مساحة الفدان الحقيقية اكثر من ذلك (١) .

وفضلا عن هذا فان القانون لا يجعل مساحة الفـدان ٣٠٠ قصبة خالصة ، ولكنه يدخل فى هذه المساحة المصارف والقنـوات الحقلية الداخلة فى مساحة الارض المؤجرة . وهذا ايضا فى صالـح المالك ، فلا يكون للمستأجر ٣٠٠ قصبة خالصة ، بل تدخل فيهـا مساحة المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجـرة ، اما مايقع منها خارج الارض المؤجرة ، فلا يدخل فى المساحة المذكورة .

وعلى ذلك ، لا يعتد بمساحة الارض الواردة فى تكليف المالك فقد تزيد وقد تنقص . وبهذا وضع المشرع ، بالتعديل الذى اتـى به القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، حدا واضحا بصدد مساحة الفـدان

(١) مساحة الفدان هى $333\frac{1}{3}$ قصبة مربعة (مايعادل ٤٢٠٠ مترا مربعا) .

فى حالة الايجار الزراعى ، وهو ٣٠٠ قصبة • ولذا يتعين ان تتم المحاسبة طبقا لهذه المساحة ، منذ العمل بالقانون الاخير[١] •

ـ التحديد الذى اورده القانون يتعلق بايجار الارض الزراعية فقط :

قد يدخل ضمن ايجار الارض الزراعية اشياء اخرى ، كمسكن او آلات للرى والحرث أو مواشى ٠٠ فى هذه الحالة يثور الكلام حول ما اذا كانت اجرة تلك الاشياء تدخل فى القدر الذى حدده القانون ؟

يفرق البعض بين مايعد من ملحقات الارض المؤجرة ، وما لا يعتبر كذلك بحيث يدخل مايعتبر من الملحقات مع اجرة الاصل • ولكنا لا نرى ذلك حيث يتكلم القانون عن اجرة " الارض الزراعية " •

فاذا وجد بالارض ، ولو كان ملحقا بها ، اشياء اخرى ، فان اجرتها تتحدد بالاتفاق بين طرفى العقد ، دون ان تتقيد فى هذا بحد معين ، فيما عدا المساكن التى قد تخضع لقيود تفرضها القوانين (٢) •

(١) وقد تم نشره فى ٣٠/٧/١٩٧٥ • وهذا التاريخ يمثل السنة الزراعية ٧٤/١٩٧٥ ، ولهذا يسرى اعتبارا من السنة الزراعية التالية ٧٥/١٩٧٦ • ويراعى ان المادة ٣٣/ه قبل تعديلها الاخير كانت تشترط الا يجاوز مجموع الارض المؤجرة ماهو وراد فى تكليف المالك • وكان من شأن هذا الا يحقق المساواة بين المستأجرين ، ولا بين المالك (انظر فى هذا : احمد سلامة : ص ٢٧٥ ـ ٢٧٨ بالهامش •

(٢) انظر فى المعنى ايضا : محمد لبيب شنب : ص ١٠٢ ـ ١٠٣ •

والحد الاقصى للاجرة فى الاراضى الزراعية ، لا يجوز مخالفته ، وكل اتفاق يخالف ماورد بشأنه يعتبر باطلا .

ومع ذلك فقد نص القانون على جواز الزام المستأجر بمبالغ اضافية فى حالة الايجار النقدى ، وهذه المبالغ هى : اجور الرى وفقا للفئات المقررة قانونا ان كانت ، ومايفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للاراضى الزراعية . كما يلتزم المستأجر بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الارض الموجرة (مادة ٣٣ مكرر / جـ) .

ثانيا : استثناء اراضى الحدائق والموز والنباتات المستديمة

نطاق هذا الاستثناء وسبب النص عليه :

نصت المادة ٣٣ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى على انه :
" لا يسرى الحد الاقصى لأجرة الاراضى الزراعية المشار اليه فى المادة السابقة على الاراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق او موز او نباتات مستديمة او بالنباتات التى تبقى مزروعة فى الارض لأكثر من سنة عدا القصب " (١) .

---

(١) اضيف هذا النص بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، مع مراعاة أن حكمه كان معمولا به منذ عام ١٩٥٣ بموجب التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٥٣ والذى عدل بالتفسير رقم ١ لسنة ١٩٦٤ .

ويتضح من هذا النص ان المشرع يستبعد سريان الحد الاقصى للاجرة على الاراضى التى تؤجر لزراعتها على النحو الوارد به والذى نعرض له فيما يلى :

لا يسرى الحد الاقصى لاجرة الارض الزراعية على الاراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق (١) . فالاستثناء من الخضوع لتحديد الاجرة ينصرف الى مايؤجر لكى يزرع حدائق . ويكون الامر كذلك اذا كانت الارض قد اجرت خالية لكى تزرع حدائق . ولعل هذا هو مايتضح من النص حيث يتكلم عن الاراضى " التى تؤجر لزراعتها حدائق ومع ذلك فان التساؤل يثور عن تأجير الحدائق القائمة ، هل يسرى النص عليها . نرى انه اذا كان النص يستثنى مايؤجر لكى يزرع حدائق ، فان تأجير الحدائق القائمة يأخذ نفس الحكم من باب اولى . وعلى ذلك فان الاراضى التى تؤجر مزروعة بالحدائق او تكون خالية لزراعتها حدائق تأخذ نفس الحكم . وفى هذه الحالة تتحدد الاجرة بواسطة طرفى التعاقد ، ولا ينطبق الحد الاقصى للاجرة المقرر قانونا .

وقد استثنى القانون كذلك الاراضى التى تؤجر لزراعتها بالموز ، ويسرى هذا سواء كانت الارض مزروعة من قبل او لزراعتها . وقد نص المشرع على هذا رغم ان الموز يمكن ان يدخل تحت عموم كلمة الحدائق ولكن النص عليه يمنع اى لبس قد يثار بشأن هذا النوع من المزروعات .

---

(١) والحدائق يزرع بها اشجار الفاكهة بكافة انواعها كالبرتقال واليوسفى والمانجو والكمثرى والبرقوق والخوخ والتفاح .

كما نص القانون على الاراضى التى تؤجر لزراعتها بالنباتات المستديمة او بالنباتات التى تبقى مزروعة لاكثر من سنة عدا القصب . وواضح من هذا ان المشرع يدخل فى الاستثناء من الحد الاقصى للاجرة الزراعية كذلك النباتات المستديمة او النباتات التى تبقى مزروعة لأكثر من سنة عدا القصب .

ويدخل فى هذا كل الاراضى التى تؤجر لزراعة النباتات المستديمة او تبقى مزروعة لأكثر من سنة ، مثل ذلك نباتات الزهور التى تبقى بالارض لعدة سنوات (كالورود) وكذلك نباتات المشاتل الخاصة بالحدائق والزهور ، ومشاتل الاشجار الخشبية ، والتى تعتبر بطبيعتها وطريقة استغلالها وتأثيرها على التربة ، ومدة بقائها فى الارض فى حكم الحدائق واراضى المشاتل والزهور (١) .

ويرجع هذا الاستثناء الى ان المستأجر لا يستفيد من الارض الزراعية فحسب ، بل يستفيد كذلك من الاشجار ومن التربة التى توضع فى اصص المشاتل . كما انه حتى فى حالة تأجير الارض لزراعتها بنوع من المزروعات السابقة (الحدائق والموز والزهور ..) فان هذه المزروعات تضعف الارض وتجهدها ، مما يؤثر عليها فى المستقبل على قدرتها الانتاجية وخصوبتها ، فضلا عن انتقاصه من التربة فى حالات اراضى المشاتل . وهذا كله مع مراعاة انها تعطى المستأجر عائدا اعلى بكثير من المحاصيل العادية كالقمح والذرة والارز والشعير .

---

(١) انظر فى هذا : المذكرة الايضاحية للقرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ .

وفى مقابل استثناء الاراضى الزراعية التى تؤجر لزراعتها بالحدائق والموز او النباتات المستديمة او تلك التى تبقى فى الارض لأكثر من سنة ، من الحد الاقصى للاجرة فرض القانون على هذه الاراضى ضريبة عقارية اضافية تقدر باربعين فى المائة (٤٠٪) من قيمة الزيادة فى اجرتها عن سبعة امثال الضريبة العقارية الاصلية (١).

ثالثا : الجزاء على مخالفة الحد الاقصى للاجرة

التطور فى شأن هذا الجزاء :

وضع المشرع جزاء جنائيا ، وجزاء مدنيا فى حالة ما اذا اتفق على مقدار للاجرة يزيد على الحد الاقصى الذى حدده القانون . ولم يكتف المشرع بما جاء به نص المادة ٣٤ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الذى كان يقف لدى جزاء مدنى يتمثل فى اعطاء المستأجر الحق فى استرداد ما اداه الى المؤجر ، ولكنه تدخل فيما بعد (٢) لكى يضيف جزاء جنائيا فى حالة تقاضى المؤجر اجرة تزيد على الحد الاقصى المقرر ، مع زيادة القدر الذى للمستأجر الرجوع به على المؤجر كنوع من الجزاء . ولما لم يجد هذا التشدد من جانب المشرع عمد الى التدخل مرة اخرى (٣) ، لوضع ضمانات لحماية المستأجر من استغلال المالك ومنع مخالفة هذا الاخير الحد الاقصى للاجرة ،

---

(١) تنظر المادة ٣٣ مكرر من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .
(٢) بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ .
(٣) بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

خاصة بصدد مايقع من تحرير كمبيالات على بياض يوقعها المستأجرون لصالح الملاك ، تمثل ديونا غير حقيقية ومخالفة للقانون ، اذ يقصد من ورائها حصول المالك على قيمة ايجارية تزيد على سبعة امثال الضريبة ، او جعلها اداة في يد المالك للتخلص من المزارعين اذا شاء المالك .

ففي سبيل حماية المستأجر الزراعي من المؤجر او الدائن الذي يحمل سندا لدين على مستأجر لأرض زراعية ، اوجب القانون على هذا الدائن ـ ايا كانت صفته (١) ـ التقدم ، خلال شهرين من تاريخ العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ (وهو ٨ سبتمبر ١٩٦٦) الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، ببيان الدين ، وسببه ، وقيمته ... والا سقط الدين (٢) اذا لم يخطر عنه في الموعد ، وبالتالي تبرأ ذمة المستأجر الزراعي من الدين الذي عليه للدائن الذي لم يقم بالاجراءات التي تطلبها القانون .

والى جانب ذلك اورد القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ضمانة اخرى تتعلق بالديون التي تنشأ بعد العمل بهذا القانون ، وهي تتمثل في تصديق الجمعية التعاونية الزراعية المختصة على

---

(١) فقد يكون الدين قد نشأ لصالح الدائن بسبب تأجير ارضه الى مستأجر زراعي ، وقد لايكون مصدر الدين هو الايجار الزراعي .

(٢) انظر في هذا : نقض في ١٩٧٥/٦/٢٣ السنة ٢٦ رقم ٢٤٠ ص ١٢٥٨ ، وانظر كذلك : نقض في ٣ مايو ١٩٧٧ السنة ٢٨ رقم ١٩٢ ص ١١١٣ ، وكذلك : نقض في ١٦ مارس ١٩٧٨ السنة ٢٩ رقم ١٥٣ ص ٧٨١ .

توقيع المستأجر بدين عليه للمؤجر ، يكون قد نشأ بسبب مشروع بعد العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، والا كان الدين باطلا ، ويتعين على المؤجر ان يخطر لجنة " فض المنازعات الزراعية " بالدين خلال شهرين من نشوئه ، وذلك لتحقيق الدين ومستنده وجديته ، والا قضت بعدم الاعتداد بالدين وسقوطه (١).

ولم يبين القانون في هذا الصدد ، الجزاء على عدم اخطار اللجنة خلال المدة المذكورة .

ولما صدر القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ تغيرت الضمانة الاخيرة منذ العمل به اعتبارا من ٣ يوليو ١٩٧٥ ، فقد الغى هذا القانون " لجنة فض المنازعات الزراعية " ، وحلت المحكمة الجزئية المختصة محلها . وصار لهذه المحكمة سلطة تحقيق الديون التي يخطر عنها الدائنون وتطلع على سنداتها وتسمع اقوال الدائنين والمدينين وشهودهم وتتحقق من سندات هذه الديون ومن جديتها فاذا ثبت لها صوريتها وقيامها على سبب غير صحيح كان لها ان تقضي بعدم الاعتداد بها وسقوطها (٢).

ومع ذلك فانه بعد الغاء لجنة فض المنازعات الزراعية وجعل الاختصاص للمحكمة الجزئية ، فان المؤجر لن يلجأ الى هذه المحكمة لكي تحقق له الدين الثابت في سند مستقل عن عقد الايجار ،

---

(١) المادة ٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

(٢) انظر كذلك : احمد سلامة : ص ٢٩٩ ــ ٣٠٠ .

ولكن لكى يطلب اليها الحكم له بالزام المستأجر باداء هذا الديـن • ويتعين فى هذه الحالة لقبول دعوى الدائن ان يحصل علـى تصديق الجمعية التعاونية الزراعية المختصة على توقيع المستأجـر بدين عليه للمؤجر • وللمستأجر فى هذه الحالة ان يرفع دعـوى المؤجر بصورية الدين • وله ان يثبت ذلك بكافة الطرق • واذا انجح فى هذا الاثبات • رفضت المحكمة دعوى الدائن • اذ يتعيـن ان يكون دينه قد نشأ بسبب مشروع •

ويراعى فى هذا الصدد ان المحكمة الجزئية قد اصبحـت مختصة بما كانت تختص به لجنة فض المنازعات الزراعية بالمنازعـات المتعلقة بالاراضى الزراعية • وما فى حكمها والواقعة فى دائـرة اختصاصها • وقد اورد القانون ان هذه المحكمة تختص ـ بين مـا تختص به ـ بنظر " المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية بيـن مستأجر الاراضى الزراعية ومالكهـا "(١) •

هذا ويراعى انه عندما يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجـر على اجرة تزيد على الحد الاقصى • فان هذا الاتفاق قد يقع باطلا • ولا يؤثر فى عقد الايجار ذاته • حيث يتعين دفع الاجرة التى يحددها القانون • واذا كان المؤجر قد تقاضى من المستأجر مايزيد علـى الحد الاقصى • كان للمستأجر ان يسترد الزيادة التى دفعهـا متجاوزا فى ذلك مايتعين دفعه • باعتبار انه دفع غير المستحـق • ويتم الرجوع طبقا للقواعد العامة فى الاثراء على نحو مانصت عليـه

---

(١) المادة ٣٩ مكرر من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ مضافة بالقانـون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ •

المادة ١٧٩ مدنى • ويتحقق هذا فى كل الحالات بغض النظر عما اذا كان المؤجر حسن النية ام سوء النية •

فاذا ثبت ان المؤجر قد تقاضى عمدا من المستأجر اجرة تزيد على الحد الاقصى لايجار الاراضى الزراعية ، فان القانون يفرض عليه عقوبة جنائية نصت عليها المادة ٣٤ من قانون الاصلاح الزراعى •

وعلاوة على العقوبة المنصوص عليها فى هذا الصدد ، يجوز الحكم على المؤجر بان يؤدى الى المستأجر مبلغا نقديا تقدره المحكمة ، لا يجاوز ثلاثة امثال الزيادة التى ثبت انه تقاضاها من المستأجر (١) •

الفرع الخامس
المدة

التراضى عن المدة :

لما كان الايجار من العقود الممتدة فى الزمان ، فانه يجب التراضى على المدة بين المتعاقدين • فاذا لم يتفقا على

---

(١) المادة ٣٤ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ معدلة بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ •

المدة لا ينعقد العقد (١) ، اما اذا سكتا عن المدة ، فان العقد يتم ، ويتولى القانون تحديد مدة الايجار ، وفي هذا الصدد تطبق القواعد العامة الواردة في القانون المدني ، وتنص المادة ٥٦٣ مدني على انه : اذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة او عقد لمدة غير معينة أو تعذر اثبات المدة المدعاة ، اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الاجرة ، وعلى هذا فانه اذا سكت الطرفان عن الكلام حول المدة ، او اذا عقد العقد لمدة غير معينة او تعذر اثبات المدة المدعاة ، فان القانون يحددها بالمدة اللازمة لدفع الاجرة .

---

(١) واذا اتفق الطرفان على المدة ، وذكر في عقد الايجار في الاراضي الزراعية انه قد عقد لسنة او لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك انه قد عقد لدورة زراعية سنوية او لعدة دورات (مادة ٦١٢ مدني) .
فالمدة في ايجار الاراضي الزراعية تحسب بالسنين الزراعية من حيث الانتهاء ، واذا لم تحدد مدة اعتبر الايجار منعقدا للمدة الكافية لحصد محصول السنة ، اى لسنة زراعية كاملة ، مع مراعاة وجوب التنبيه بالاخلاء في المواعيد المقررة (الاعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٦٠٧) .

ومن المفروض ان ينتهى الايجار بانقضاء المدة التى يقررها القانون بناء على طلب احد المتعاقدين اذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالاخلاء فى المواعيد التى بينها نص المادة ٥٦٣ بصدد الاراضى الزراعية حيث نص على انه اذا كان الدفع لمدة ستة اشهر او اكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة اشهر ، فاذا كانت اقل وجب التنبيه قبل نصفها الاخير ، وكل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول [illegible] للعرف •

هذا ما اورده القانون المدنى بشأن الاجرة ، ومع ذلك فقد خرج المشرع فى قانون الاصلاح الزراعى على ذلك ، اذ لم يجز للمؤجر ان يطلب اخلاء الارض المؤجرة ، حتى عند انتهاء المدة المتفق عليها "الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون او العقد " (مادة ١/٣٥ من المرسوم ١٧٨.) (١) • وفى جميع الاحوال يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المستأجر من العين اذا توافر سبب من اسباب الاخلاء •

ويراعى فى هذا الصدد انه اذا كان حق المؤجر فى وضع حد لعقد ايجار الاراضى الزراعية ليس مطلقا ، فانه يتعين ان يوجد سبب من الاسباب التى يمكن فيها انهاء العقد ، كأن يخل المستأجر بالتزاماته ، او يوجد سبب من اسباب الاخلاء •

---

(١) معدلة بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ •

أما بالنسبة للمستأجر ، فانه يجوز له ان يضع حدا للعقد بارادته ، سواء بانتهاء المدة المحددة ، او فى اى وقت آخر ، مع مراعاة الاجراءات القانونية الخاصة بالاخطار او التنبيه بالاخلاء ، مع تطبيق القواعد العامة التى جاء بها القانون المدنى فى هذا الصدد ، فى الحالات التى لا تكون فيها مدة الايجار محددة .

على انه بالنسبة للاراضى المرخص فى زراعتها ذرة او ارز ، الغذاء المرخص له ، او برسيما لمواشيه ، والاراضى المرخص فى زراعتها زرعة واحدة فى السنة ، فان المدة تنتهى عند انتهاء المدة المتفق عليها (م ٣٥/ ٤ من المرسوم ١٧٨) .

المبحث الثانى
اثبات ايجار الارض الزراعية

ضرورة الكتابة للاثبات :

اذا كان عقد الايجار يخضع فى اثباته للقواعد العامة ، فقد تطلب القانون بالنسبة لاثبات عقد الايجار الزراعى ان يكون مكتوبا . وقد نصت المادة ٣٦ من المرسوم ١٧٨ على انه : " يجب ان يكون عقد الايجار – مزارعة او نقدا – ثابتا بالكتابة ، أيا كانت قيمته ، وكذلك كل اتفاق على استغلال اراض زراعية ، ولو كان لزرعة واحدة "(١) .

---

(١) والمادة ٣٦ معدلة بالقانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ وبالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

ومن هذا يتضح ان القانون يتطلب الكتابة لاثبات الايجار ، سواء بالنقد او بالمزارعة ، والكتابة لازمة للاثبات فى هذه الحالة ، مهما كانت قيمة التصرف ، كما انه لازمة فى كل عقد استغلال الاراضى الزراعية ، سواء كانت عقود استغلال عادى لسنة زراعية او اكثر ، ام حتى فى عقود استغلال الاراضى الزراعية ، ولو كانت لزرعة واحدة ، ينتهى العقد فيها بانتهاء المدة المتفق عليها .

ويكشف عن ان الكتابة التى يتطلبها القانون بالنسبة لعقد الايجار الزراعى ، هى للاثبات وليست للانعقاد ما اورده المشرع فى صدر المادة ٣٦ سالفة الذكر التى تنص على ان عقد الايجار يجب ان يكون " ثابتا بالكتابة ، ايا كانت قيمته " وهذه الصياغة توحى بتطلب الكتابة للاثبات ، لا للانعقاد .

وتطلب الكتابة هنا ، اذا كان قد قصد به تيسير الاثبات حماية للطرفين ، خاصة المستأجر ، فانه قد قصد من ورائه كذلك امكان ايداع نسخة من العقد بالجمعية الزراعية المختصة . وهذا اجراء لا يتعلق بالانعقاد ، بل يتعلق بالاثبات . فليس الايداع ركنا فى العقد لا يقوم بدونه . اذ لا يفقد الايجار غير المودع فاعليته التامة ، لأنه اذا امتنع المؤجر عن ايداع العقد بالجمعية ، او اذا امتنع احد الطرفين عن توقيع العقد ، يكون على الطرف الآخر ابلاغ الجمعية ، التى تحيل الامر الى " المحكمة الجزئية "(١) ،

---

(١) حلت المحكمة الجزئية محل " لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية " التى كان منصوصا عليها فى المادة ٣٦ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى طبقا للمادة ٥ من القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .

وهذه الاخيرة تتحقق من قيام العلاقة الايجارية ، ومن نوعها بكافة طرق الاثبات (انظر مادة ٣٦ مكرر) .

وهذا يعني ان العقد يجوز اثباته امام المحكمة الجزئية المختصة بكافة الطرق ، فاذا ثبت للمحكمة ذلك ، اصدرت قرارها بذلك (١) ، وكلفت رئيس الجمعية بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع ، وتسلم نسخة من هذا العقد الى كل من طرفيه ، وتودع نسخة بالجمعية ، ويكون هذا العقد ملزما للطرفين (انظر م ٣٦ مكرر) .

ومن هذا يتضح ان العقد غير المكتوب لا يبطل ، وانما يصح اثباته بكافة الطرق امام المحكمة ، وتبعا لذلك لا تعد الكتابة ركنا لازما للانعقاد ، ولكنها للاثبات فقط . واذا نص القانون على ان المحكمة تتحقق من قيام العلاقة الايجارية ، ومن نوعها ، بكافة طرق الاثبات ، فان هذا لا ينبغي ان يكون الا في الحالات التي يلجأ فيها الى المحكمة سواء في حالة امتناع المؤجر عن ايداع العقد او امتناع المؤجر عن ايداع العقد او امتناع احد الطرفين عن التوقيع ، ولجأ الطرف الآخر الى الاجراءات التي بيناها .

---

(١) وهذا القرار شرط جوهري لكي يكون لرئيس الجمعية الزراعية التوقيع على عقد الايجار نيابة عن الطرف الممتنع طبقا لما تقضي به المادة ٣٦ مكرر من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قد تعديلها بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ (الذي استبدل بلجنة الفصل في المنازعات الزراعية المحكمة الجزئية) . انظر محكمة النقض في ١٩٧٨/٢/٢١ سنة ٢٩ رقم ١٠٥ ص ٥٣٧) .

اما اذا لم يلجأ هذا الطرف الى اتخاذ الاجراءات المذكـورة طبقا لما رسمه القانون للحصول على محرر تثبت به العلاقة الايجارية ، وثار نزاع بين طرفى العقد حول وجوده او عدمه ، فليس لأى من طرفيه اثبات الايجار بكافة الطرق ، ولكن لايثبت الايجار فى هذه الحالـة الا بالاقرار او اليمين • ذلك انه اذا كانت الكتابة متطلبة للاثبـات ، وانعدم الدليل الكتابى ، فلا يحل محله الا الاقرار او اليمين فقـط دون شهادة الشهود او القرائن •

ضرورة تحرير العقد من ثلاث نسخ :

اذا كان العقد يتم كتابة ، فان المقصود هنا الكتابة العرفيـة ، ويتم تحرير العقد من ثلاث نسخ على الاقل ، توقع من أطرافه • ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها ، وتودع نسخة اخرى بالجمعيـة التعاونية الزراعية المختصة (انظر م ٣٦ مكرر / ٢) •

وقد قصد المشرع بذلك ان يكون بيد كل من الطرفين نسخـة من العقد لاثبات حقه قبل الآخر ، ويدعم هذا ما يتطلبه القانون مـن ضرورة ايداع نسخة من العقد بالجمعية التعاونية • والواقع ان المقصود بهذا كله هو حماية المستأجر على نحو خاص ، حتى لا يستبد به المالك ، فى حالة عدم وجود صورة من العقد لدى المستأجر نفسه ولدى الجمعية ، وهذا من شأنه ان يحقق الاشراف من جانب الجمعيات الزراعية على عقود الايجار الزراعى •

ومن الطبيعى ان تحرير العقد من ثلاث نسخ على النحو السابق ، يقتضى ان يكون تاما بالتوقيع عليه من طرفيه ـ المؤجر والمستأجر ـ فـاذا

امتنع احد الطرفين عن التوقيع وجب على الآخر ان يبلغ ذلك الى الجمعية التعاونية المختصة، ويتولى رئيس الجمعية احالة الامر الى " المحكمة الجزئية " التى تتحقق من قيام العلاقة الايجارية. فاذا ثبت لها ذلك اصدرت قرارا به وكلفت رئيس الجمعية بتحرير عقد وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع (١) ، وتسلم نسخة الى كل من طرفيه، وتودع نسخة بالجمعية، مع صورة رسمية من قرار " المحكمة " ، ويكون هذا العقد ملزما للطرفين (انظر مادة ٣٦ مكرر) .

ويفرض القانون على الممتنع عن ايداع العقد او توقيعه بأن يؤدى الى الجمعية مصاريف ادارية عن سنة زراعية تعادل ١% من الاجرة السنوية للعين المؤجرة مقدرة على اساس سبعة امثال الضريبة العقارية الاصلية (٢) .

---

(١) وقد قضت محكمة النقض فى هذا الخصوص بأنه " اذا وقع رئيس الجمعية على العقد ، دون قرار من " اللجنة المذكورة " (وقد عدل القانون واحل محل اللجنة المحكمة الجزئية) فان العقد لا يعتد به، ولا يصلح دليلا على قيام العلاقة الايجارية " (نقض فى ٢١ فبراير ١٩٧٨ سنة ٢٩ رقم ١٠٥ ص ٥٣٧) .

(٢) ويراعى هنا ان القدر الذى يفرض على الممتنع ، لا يحسب على الاجرة بصفة مطلقة، بل على الاجرة التى تقدر على اساس سبعة امثال الضريبة العقارية الاصلية المقررة على العين، سواء كان العقد من العقود العادية او من العقود المتعلقة بالحالات التى لا تخضع فيها الاجرة لسبعة امثال الضريبة كالحدائق.

كما يعاقب بالحبس كل من يمتنع عمدا عن تحرير عقد الايجار وفقا لحكم المادة ٣٦ ، او يمتنع عن ايداع العقد بالجمعية دون سبب مشروع، كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر او مستأجر يمتنع عمدا عن توقيع عقد الايجار (انظر م ٣٦ مكررا) .

هذا عن ضرورة تحرير العقد من نسخ متعددة ، وعن توقيعه والجزاءات التي يفرضها القانون في هذا الصدد ، وما يتم من اجراءات في حالة ثبوت قيام العلاقة الايجارية . ومن الواضح ان ثبوت قيام علاقة ايجارية لدى المحكمة المختصة يتم بكافة الطرق ، ولو لم يكن هناك عقد مكتوب ، او لم يكن المحرر تاما بالتوقيع. ويلتزم الطرفان بالعقد الذى تحرره الجمعية نيابة عن الطرف الممتنع .

ايداع عقد الايجار بالجمعية التعاونية المختصة :

يقضى القانون بايداع نسخة من العقد المحرر بين الطرفين بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة في القرية الكائنة في زمامها الاطيان المؤجرة . فاذا لم توجد في تلك القرية فيكون الايداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة في المركز التابعة له القرية (١) .

واذا امتنع المؤجر عن ايداع عقد الايجار بالجمعية المختصة ، وجب على الطرف الآخر ابلاغ هذه الجمعية ويكون على رئيس الجمعية احالة الامر الى المحكمة على نحو ماقدمنا .

فاذا ماكلفت المحكمة رئيس الجمعية بتحرير العقد ، فقد رأينا انه يتعين ايداع نسخة من هذا العقد الذى قام رئيس الجمعية بتحريره،

---

(١) مادة ٣٦ من المرسوم ١٧٨ معدلة بالقانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ ، وبالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

بناء على قرار المحكمة.

وقد بينا فيما سبق ان من يمتنع عن ايداع العقد يلتزم بأن يؤدى الى الجمعية مقدار ١٪ من اجرة العين السنوية ، كمصاريف ادارية عن سنة زراعية، وهذا فضلا عن العقوبة الجنائية (انظر م ٣٦ مكرر أ) .

واذا كان عبء الالتزام بالايداع يقع على عاتق المؤجر كما هو منصوص عليه بآخر المادة ٣٦ فانه يلاحظ ان القانون لم يحدد موعدا معينا لعمل هذا الايداع، اذ يجوز حصوله فى اى وقت بعد تمام عقد الايجار. فاذا لم يقم المؤجر ـ عمدا ـ بالايداع دون سبب مشروع ، وقع الجزاء المنصوص عليه فى القانون (١) .

ومن جهة اخرى فان النص السابق يقضى بوقوع عبء الالتزام بالايداع على عاتق المؤجر ، فهل يجوز الاتفاق على ان يتحمل المستأجر عبء الايداع ؟ . ذهب البعض الى جواز ذلك لأن الامر لايتعلق بالنظام العام وانه يجوز الاتفاق على تحميل المستأجر به. وقد استند هذا الرأى الى ماجاء فى نهاية نص المادة ٣٦ مكرر "ب" الذى ينص على عدم قبول المنازعات والدعاوى الناشئة عن العقد " ممن أخل بالالتزام بالايداع " ، وهو مايفيد أن من يخل بهذا الالتزام قد يكون المؤجر، وقد يكون المستأجر (٢) .

(١) ويثير البعض فى هذا الصدد صعوبة تحديد متى يعتبر المؤجر المكلف بالايداع ممتنعا عمدا عن الايداع ، وبالتالى مرتكبا للجريمة المنصوص عليها فى المادة ٣٦ مكرر أ ويعاقبا عليها بالحبس . والواقع انه اذا ماطلب اليه الايداع ولم يستجب، دون سبب مشروع، فانه منذ ذلك الحين يكون ممتنعا عمدا .

(٢) احمد سلامة : المرجع السابق ص ٣٠٥ فى نهايتها .

وبذلك فانه ينبغى ان يراعى ان نصوص القانون فى هـــذا الصدد لم تفرض هذا الالتزام الا على المؤجر (١) . كما اوجبت كذلك على رئوس الجمعية - عند قيامها بتحرير العقد - ان يودع نسخة منه بالجمعية . اما المستأجر فلا يفرض عليه التزام بالايداع. ولعل هذا مايفسر موقف محكمة النقض اذ قضت فى حكم حديث لهـا بأن المشرع " جعل ايداع العقد فى الجمعية التعاونية الزراعيـة المختصة شرطا لقبول الدعوى او المنازعة من المؤجر. دون المستأجر لأن المؤجر هو الذى يقع عليه عبء الالتزام بايداع العقد " (٢) .ولكن هذا لايمنع من الاتفاق على تحمل المستأجر بهذا العبء (٣) ، اذ لايتعلق الامر بالنظام العام - وإن كان يندر وقوعه ، لأنه اذا تـم تحرير العقد ، لامصلحة للمستأجر فى عدم ايداعه ، والوضع الغالب هو امتناع المؤجر عن الايداع حماية لمصالحه ، ولستر المخالفات الـتى يحاول فرضها على المستأجر. واذا تم اتفاق بين المؤجر والمستأجر

---

(١) وهذا منصوص عليه صراحة فى آخر المادة ٣٦ . كما ان النصوص كلها تتكلم عن امتناع المؤجر عن الايداع (٣٦ مكرر) . كما نصت المادة ٣٦ مكرر (أ) على عقوبة كل مؤجر يمتنع عمدا ... عـن ايداع العقد . ويتضح من كل النصوص ان الالتزام بالايداع يقـع على المؤجر. اما التوقيع فيقع على الجانبين . ومن اجل هذا نرى ان المشرع فى المادة ٣٦ مكرر (أ) ٢/. يفرض عقوبة الحبس علـى المؤجر الذى يمتنع عمدا عن تحرير العقد او يمتنع عن ايداعـه . وهذه العقوبة توقع بالمؤجر. لأن المشرع يفرض عليه الالـتزام بالتحرير والايداع . ولاتفرض هذه العقوبة على المستأجـر ، حتى لو اتفق على ان يتولى هو ايداع العقد خلافا لما ذهب اليه بعض الفقهاء (انظر احمد سلامة : ص ٣٠٨) .

(٢) نقض فى ٦ ابريل ١٩٧٨ السنة ٢٩ رقم ١٩١ ص ١٩٨١ .

(٣) وقد كانت المادة ٣٦ / ٢ تنص على جواز هذا الاتفاق قبل تعديلها

على ان يتحمل هذا الاخير عبء ايداع العقد ، فلا تفرض عليه عقوبة الحبس التى يفرضها القانون على المؤجر فى حالة الامتناع عمدا عن ايداع العقد (م ٣٦ مكررا / ٢) ، لأن المشرع هو الذى يفرض على المؤجر الالتزام . اما فى حالة المستأجر فانه يلتزم برضاه . ولم يواجه المشرع هذا الفرض بجزاء ، كما فعل بالنسبة للمؤجر . ولا يصح ان يقاس هذا على ماقرره النص الذى يفرض عقوبة على المؤجر (١) .

ومن هذا يتضح ان المشرع قد جعل من الايداع شرطا لقبول المنازعات او الدعاوى الناشئة عن ايجار الاراضى الزراعية . وهذا الشرط عام ، بغض النظر عن رافع الدعوى او من ينازع فى مسألة من مسائل الايجار الزراعى . فلا تقبل الدعوى او المنازعة من المؤجر ولا من المستأجر ، ولا تقبل من غيرهما ، ايا كانت صفته . فاذا رفعت منازعة او دعوى عن ايجار لم يودع بالجمعية ، قضى بعدم القبول . ويدفع بعدم القبول فى اية مرحلة كانت عليها الدعوى .

ولا يهم بعد ذلك اذا تعلق الامر بمنازعات او دعاوى ، تقام امام جهات ادارية او قضائية . فقد يرفع النزاع او الدعوى امام جهة ادارية بالنظر فى منازعات ناشئة عن ايجار الاراضى الزراعية ، وقد يرفع امام جهة قضائية ـ محكمة ـ ايا كانت هذه المحكمة .

ولا يهم كذلك اذا تعلق الامر بعقد ايجار زراعى من عقود الايجار العادى حيث تدفع الاجرة نقدا ، او ما اذا تعلق الامر بعقد مزارعة .

---

(١) فى هذا المعنى ايضا : محمد لبيب شنب : ص ١٢١ ، انظر عكس ذلك : احمد سلامة : ص ٢٠٨ .

ولما كان القانون يتطلب الايداع كشرط لقبول الدعوى ، فلا يغنى عنه أى اجراء آخر ، فلا يغنى عنه تقديم عقد ايجار موقع من الطرفين امام الجهة التى اثير لديها النزاع ، كما لا يغنى عن الايداع كذلك اقرار احد الطرفين او كلاهما بقيام العلاقة التأجيرية (١) ، كما لا يغنى عنه كذلك تفاهم الطرفين على عدم الايداع (٢) .

هذا عن عدم ايداع العقد بصفة عامة ، ولكن المشرع قد عوض الفقرة ٢ من المادة ٣٦ مكرر "ب" لحالة ما اذا كان هناك اخلال بالالتزام بالايداع ، فقضى بعدم قبول المنازعات والدعاوى الناشئة عن عقد الايجار ممن اخل بالالتزام بالايداع ، وذلك عندما يكون العقد مكتوبا ، ولم تودع نسخة منه بالجمعية المختصة .

ويفترض نص القانون فى هذه الحالة ان العقد مكتوب ، ولم تودع نسخة منه بالجمعية ، وذلك نظرا لاخلال من التزام بالايداع بالتزامه بحيث لم يودع العقد ، فى هذه الحالة لاتقبل المنازعات او الدعاوى الناشئة عن هذا العقد ممن اخل بالالتزام بالايداع ، وقد

---

(١) انظر نقض فى ٢ نوفمبر ١٩٧٧ مجموعة النقض سنة ٢٨ رقم ٢٧٦ ، ص ١٥٩٢ وقد جاء فى هذا الحكم " ان المشرع جعل من ايداع نسخة من عقد الايجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة شرطا لقبول اية دعوى او منازعة ناشئة عن الايجار ، سواء رفعت الدعوى او المنازعة امام القضاء او امام لجنة الفصل فى المنازعات قبل الغائها ، او امام اية جهة ادارية اخرى . ولا يقوم مقام هذا الشرط الاقرار بقيام العلاقة التأجيرية ، أو تقديم عقد الايجار الموقع عليه من الطرفين .. " .

(٢) انظر فيما سبق ايضا : احمد سلامة ص ٣٠٩ .

يكون هو المؤجر ، كما ينص القانون ، وقد يتفق الطرفان على ان يقوم المستأجر نفسه بالايداع ، في هذه الحالة او تلك لا تقبل دعوى من أخل بالتزامه .

فعدم قبول المنازعة او الدعوى لا يكون الا بالنسبة لمن اخل بالتزامه ، وهذا يفترض ان عليه التزاما بالايداع ، ولم يقم بما التزم به كما يتعين ان يكون هناك عقد ايجار مكتوب ، بحيث يكون هذا العقد قد استوفى الشكل القانوني ، خاصة من ناحية توقيعه من طرفيه ، كما يتعين ان يتعلق الامر بمنازعة او دعوى ناشئة عن هذا العقد ، فاذا تعلق الامر بدعاوى اخرى لا تنشأ من هذا العقد ، فانها تخضع للقواعد العادية من حيث قبولها او عدمه ، وعلى ذلك لو فرض ان المؤجر اراد اخلاء المستأجر للاخلال بالتزام جوهري يفرضه الايجار ، او لسبب من اسباب الاخلاء التي ينص عليها القانون ، او رفع دعوى لمطالبته بالاجرة ، لا تقبل دعواه الا اذا كان قد اودع نسخة من العقد بالجمعية المختصة .

واذا كان النص قد قرر عدم قبول المنازعات او الدعاوى ، الناشئة عن عقد الايجار المكتوب ، الذي لم يودع ، ممن اخل بالالتزام بالايداع فانه يفهم من النص ان الدعاوى التي يرفعها من لم يكن ملتزما بالايداع تكون مقبولة ، حتى ولو لم يكن هناك ايداع ، ذلك ان عدم قبول المنازعات والدعاوى ممن اخل بالالتزام بالايداع قد تقرر كجزاء للممتنع عن الايداع .

هل تسرى القواعد المتعلقة بايداع عقد الايجار على العقود المحررة قبل التعديل الذى ادخل على المادة ٣٦ ؟

لم يكن القانون يتطلب ايداع عقود الايجار المحررة بين المؤجر والمستأجر ، ولكن المادة ٣٦ قد عدلت بالقانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ وبالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، اضيف الى المادة المذكورة المواد ٣٦ مكرر والمواد التالية لها الى ٣٦ مكرر "ز" ، وقد قدمنا ان المشرع قد نظم مايتعلق بالايداع من حيث ماينبغى القيام به ، والجزاءات المدنية والجنائية .

ويثور التساؤل فى هذا الصدد عما اذا كانت القواعد التى وردت فى هذا الصدد تنطبق على عقود الايجار الزراعى التى حررت قبل العمل بالتعديلات التى طرأت بالقانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ؟(١) .

لقد كان القصد من تطلب ايداع نسخة من عقد الايجار بالجمعية ، وجعل هذا شرطا لقبول اية دعوى او منازعة ناشئة عن عقد الايجار ، توفير الحماية للمستأجر ، ومنع تحايل الـ... الا... .

وقد سبق لنا بيان ان كتابة عقد الايجار ليست ركنا من اركان العقد لازما للانعقاد ، ولكنها للاثبات ، ومتى كان الايداع متطلبا ، فان كتابة العقد لاتكون مقصودة لذاتها ، وانما تعتبر ضرورية لكى تمكن من حصول الايداع ، وبهذا تتعلق الكتابة المودعة

(١) يراعى ان القانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ عمل به ابتداء من ١٣ فبراير ١٩٦٣ ، والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ عمل به ابتداء من ٨ سبتمبر ١٩٦٦ .

بالاثبات لبيان الشرط اللازم لقبول الاثبات بمقتضاه وقوة الدليل المستفاد منه . فالامر يتعلق بدليل ينبغى اعداده سلفا ، اى يتعلق بادلة مهيأة .

ومن اجل ذلك تنطبق المادة ٩ من القانون المدنى والتى تقضى بأن " تسرى فى شأن الادلة التي تعد مقدما النصوص المعمول بها فى الوقت الذى اعد فيه الدليل ، او فى الوقت الذى كان ينبغى فيه اعداده " .

وتفريعا على ذلك فانه بالنسبة للعقود التى ابرمت فى الماضى ، قبل صدق التعديل الذى تطلب الايداع بالقانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ ، والقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ لا تخضع لما اوردته التعديلات المذكورة وبالتالى لا يتطلب الايداع بالنسبة لها ، لأنه امر استحدث بموجب التعديل الذى اورده هذان القانونان . وعلى هذا لا تسرى كافة القواعد الواردة فى هذا الصدد ، سواء تعلق الامر بالاجراءات التى يتطلبها القانون ام بالجزاءات المدنية والجنائية ، ام بعدم القبول ، وذلك لأن القانون الذى تمت العقود فى ظله لم يكن يتطلب الايداع .(١)

---

(١) انظر فى هذا : احمد سلامة : ص ٣١٠ ـ ٣١١ . وانظر كذلك نقض فى ٢ فبراير ١٩٧٧ مجموعة النقض سنة ٢٨ رقم ٢٧٦ ص ١٥٩٧ .

المبحث الثالث
آثار الايجار الزراعي

تمهيد :

ينشىء عقد الايجار ، على عاتق طرفيه ، التزامات معينة ، ويقابل تلك الالتزامات حقوق للجانب الآخر . ودراستنا في هذا المجال ستقتصر على التزامات كل من المؤجر والمستأجر ، في اطار مايتصل بالقانون الزراعي ، مكتفين بما جاء في هذا الصدد ، في القواعد بمؤلفات الايجار .

ونعرض اولا لالتزامات المؤجر ، ثم لالتزامات المستأجر .

المطلب الاول
التزامات المؤجر

تحديد التزامات المؤجر :

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة ، كما يلتزم بصيانتها ، وبالقيام بما يفرضه القانون من التكاليف والضرائب المستحقة ، ثم بضمان انتفاع المستأجر بالارض . ولن نعرض هنا الا لمسألتين ، هما الالتزام بالتسليم والالتزام بالصيانة ، مع مراعاة تطبيق القواعد العامة في الايجار ، بشأن المسائل الاخرى .

أولا : التزام المؤجر بالتسليم : مضمون هذا الالتزام :

الاصل ان المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة ، كما يلتزم بتسليم ملحقاتها . هذا ماتقضي به القواعد العامة ، حيث يشمل

التسليم مايعد من الملحقات • وتختلف الملحقات طبقا لطبيعة الاشياء ومايقضى به عرف الجهة • ويعتبر من الملحقات السواقى ، وحقوق الشرب والمجرى والمسيل ، كما يعد من الملحقات كذلك الحظائر والمخازن •

وقد عرض القانون لما اذا كان الالتزام بالتسليم يشمل تسليم المواشى والادوات الزراعية ، فنصت المادة ٦١٠ مدنى على انه :
" اذا كانت العين المؤجرة ارضا زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزما بتسليم المواشى والادوات الزراعية التى توجد فى الارض ، الا اذا كان الايجار يشملها " •

ومن هذا يتضح ان المواشى والادوات الزراعية لاتعد من الملحقات التى يشملها التسليم بقوة القانون • وهذا ماحدا الى النص على انها لاتدخل ضمن مايشمله التسليم اذا تعلق الارض بايجار لارض زراعية توجد بها مواشى وادوات زراعية ، واذا ما اريد ادخالها ضمن الايجار ، فانه ينبغى ان يتم الاتفاق على ذلك ، وبالتالى يلتزم المؤجر بتسليمها طبقا للاتفاق • ويكون للمستأجر ان يطالب المؤجر بتسليمها استنادا الى الاتفاق المبرم بينهما فى شأنهما •

واذا ما اتفق على ان المواشى والادوات تدخل ضمن الايجار ، فانه يتعين تحديد مايقابلها من الاجرة • واذا كانت الارض التى يتم التعاقد عليها تخضع فى تحديد الاجرة للقواعد التى اوردها القانون ، على مابينا من قبل ، فان تحديد الاجرة

المقابلة لانتفاع المستأجر بالمواشي والادوات ، لا يخضع لتحديد قانوني ، بل يخضع للاتفاق بين الطرفين ، مع مراعاة انه ينبغي عدم المبالغة في تحديد مقابل الانتفاع ، حتى لا يتخذ من ذلك ستارا للتحايل على قواعد تحديد اجرة الارض الزراعية .

هذا ويثور الامر بالنسبة للمباني التي تلحق بالارض الزراعية ، ومتى تكون كذلك . اذا كانت المباني مخصصة لخدمة الارض الزراعية ، بحيث تعد لسكنى اشخاص يقومون على خدمة الارض ، فان هذه المساكن تكون من ملحقاتها وبالتالي يشملها التسليم ، مثل ذلك مسكن خفير الارض . فاذا لم يكن الامر كذلك وكان من يسكنها لا علاقة له باستغلال الارض ، أو لا يستدعي الاستغلال ان يقيم في المسكن ، فانه لا يعتبر من الملحقات (١) .

ثانيا : التزام المؤجر بالصيانة :

يفرض القانون في هذا الصدد بين الاصلاحات التي يقتضيها الاستعمال المألوف ، ويتحمل بها المستأجر ، والاصلاحات او الاعمال الكبرى ويلتزم بها المؤجر . وقد نصت المادة ٦١٤ مدني على ذلك . فبعد ان ذكرت المادة في الفقرة الاولى ما يقع على عاتق المستأجر ، اوردت في الفقرة الثانية ما يأتي : " اما اقامة المباني ، والاصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق او العرف بغير ذلك .

---

(١) انظر في هذا : احمد سلامة ص ٥٠٤ ومحمد حسنه .

وكذلك يكون الحكم فى الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجـــــارى المياه والخزانـــات" .

ويتضح من هذا ان المؤجر يلتزم باقامة المبانى ، والاصلاحات الكبرى للمبانى القائمة ، متى كانت المبانى من الملحقات . وكـــل هذا مالم يقض الاتفاق او العرف بغيره .

كما يلتزم المؤجر بالاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجــارى المياه والخزانات ولا شك ان المقصود كذلك هو الاعمال الكبيــرة ، خلافا لما نص فى الفقرة الاولى من المادة على القائه على عاتـــق المستأجر ، وكل هذا مالم يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر علــى خلافه ، او مالم يوجد عرف يقضى بخلافــه .

وتطبق فى هذا الصدد القواعد العامة بصدد تنفيذ المؤجر لالتزاماته طبقا لما ورد فى المادة ٥٦٨ مدنـى .

المطلب الثانـى
التزامات المستـاجـر

تمهيـد :

طبقا للقواعد العامة ، يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها على النحو المألوف ، بدفع الاجرة ، ثم بــرد العين فى نهاية الايجار (١) . وفى صدد الايجار الزراعـــى أورد

---

(١) انظر فى هذا المواد : ٥٧٠٩ و٥٨٣و٥٨٦و٥٩١ مدنـى .

القانون المدني بعض نصوص خاصة بالتزامات المستأجر(١) . وفي قانون الاصلاح الزراعي اورد بعض القواعد المتعلقة بالتزامات المستأجر فتكلم عن الالتزام بدفع الاجرة . كما تكلم عن التزام المستأجر بزراعة الارض بنفسه . وحظر التنازل عن الايجار والتأجير من الباطن(٢) .

ونعرض فيما يلي لالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها على النحو المألوف . وما يتصل بهذا الالتزام . ثم لالتزامه بدفع الاجرة .

الفرع الاول
الالتزام بالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال المألوف

تمهيد :

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة . وعليه في هذا السبيل ان يستعملها على النحو المألوف وان يقوم بالاصلاحات التي يقتضيها الانتفاع بالعين . وقد يتسلم مواشي وآلات زراعية للمؤجر . فيلتزم كذلك بالمحافظة عليها . ونعرض فيما يلي للموضوعات السابقة . مع ما يتصل بها والجزاءات التي يقررها القانون في حالة الاخلال بما يفرض على المستأجر من التزامات .

---

(١) انظر المواد ٦١١ و٦١٣ و٦١٤ و٦١٨ ويعرض في المادتين ٦١٥ و ٦١٦ لأثر تعذر انتفاع المستأجر بالعين على التزامه بالاجرة .

(٢) انظر في هذا الصدد المواد ٣٤ و٣٦ و٣٦ مكرر/د ، و٣٢ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ مع التعديلات التي اوردها القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

الالتزام باستعمال العين على النحو المألوف :

طبقا للقواعد العامة يلتزم المستأجر " بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما اعدت له " (م ٥٧٩ مدنى) ، وعلى هذا اذا اتفق على استعمال العين على نحو معين ، وجب اتباعه ، فاذا لم يوجد اتفاق التزامه بزراعة الارض على النحو المألوف .

ومن الطبيعى ان المستأجر يلتزم باستعمال العين على النحو السابق ، فلا يتركها دون استعمال ، حيث يؤثر عدم الاستعمال على خصوبة التربة ، ولذا يتعين ان يستعملها ، ولكن فى حدود الاتفاق او طبقا للمألوف فى الزراعة .

وتنص المادة ٦١٣ مدنى فى هذا الصدد على انه :

١ ـ يجب ان يكون استغلال المستأجر للارض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر ، بوجه خاص ان يعمل على ان تبقى الارض صالحة للانتاج " .

" ولا يجوز له ـ دون رضاء المؤجر ـ ان يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها اى تغيير جوهرى يمتد اثره الى ما بعد انقضاء الايجار " .

ومن هذا يتضح ان التزام المستأجر ينحصر فى ان يستفيد من الارض وفقا للمألوف ، فقد تكون مخصصة لزراعة المحصولات العادية ، او الخضروات او الزهور ، فيكون عليه ان يستعمل العين فى حدود ما اعدت له ، او ما قد يتفق عليه مع المؤجر ، وفى حدود ما يتفق عليه .

ولكن يتعين على المستأجر ان يعمل على بقاء الارض صالحة للانتاج ، وهذا يقتضى الاهتمام بتسميدها ، وموالاة ريها طبقا للاصول ، وعدم تجريفها على نحو غير عادى ، واحترام ماتقضى به القوانين فى هذا الصدد . كما يقتضى ذلك الا يتركها بورا دون زراعة اذ يؤثر هذا فى صلاحيتها للانتاج . كما يؤثر على صلاحيتها للانتاج كذلك ترك الحشائش الضارة تتزايد فيها ، أو عدم الاهتمام بصرف المياه الزائدة .

واذا كانت هناك طريقة متبعة فى استغلال الارض ، فان المحافظة عليها تقتضى ألا يدخل عليها اى تغيير ، بحيث يمتد هذا التغيير الى مابعد انقضاء الايجار ، دون رضاء المالك . ذلك ان المعروض ان المستأجر يلتزم أولا بالا يحدث تغييرا فى طريقة دون رضاء المؤجر ، كان يحول الارض ، وهى تستغل لزراعة الفواكه او الخضروات الى زراعة محصولات اخرى . فاذا كان التغيير غير جوهرى ، او ينتهى بانتهاء الايجار ، كان له ذلك ، فاذا كان التغيير جوهريا يبقى اثره بعد الايجار ، يكون له ذلك باذن المؤجر (١) .

ومن هذا نخلص الى ان على المستأجر ان يستعمل الارض على النحو المألوف ، طبقا لما يتحدد فى الاتفاق ، وفى حدود ماتقضى به القوانين ، فاذا لم يوجد اتفاق كان عليه ان يستعملها بحسب ما اعدت له . وعليه من ناحية اخرى ان يعمل على بقاء

---

(١) انظر فى هذا : الاعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٦٠٩ .

الارض صالحة للانتاج ، وفى هذا السبيل يكون عليه ان يبذل من العناية فى استعمالها والمحافظة عليها مايبذله الشخص المعتاد (١) كما لا يجوز للمستأجر ان يغير من الطريقة المتبعة فى استغلال الارض اى تغيير جوهري ـ دون موافقة المؤجر ـ متى كان اثر هذا التغيير يمتد الى مابعد انتهاء الايجار.

القيام بالاصلاحات اللازمة :

تقضى المادة ١/٦١٤ مدنى بأن : "على المستأجر ان يقوم باجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والاسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى او للاستغلال . كل هذا مالم يقض الاتفاق او العرف بغيره".

كما تقضى المادة ٣٣ مكرر "حـ" من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (٢) بأن المستأجر "يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الارض المؤجرة".

---

(١) واذا كان عليه ان يعمل على بقائها صالحة للانتاج ، فانه لا يكلف بزيادة صلاحيتها (الاعمال التحضيرية : جـ٤ص٦٠٩).

(٢) اضيفت المادة المذكورة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦.

ويتضح من هذا ان المشرع يلزم المستأجر بالاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالارض ، فاذا تعلق الامر بذلك تقـــرر التزامه . وقد اورد النص امثلة من هذا النوع من الاصلاحات التـى يقتضيها الانتفاع المألوف بالارض . وكل هذا مالم يقض الاتفاق أو العرف بغيره . فقد يوجد اتفاق يحمل المؤجر بتلك الاصلاحـات ، كما قد يوجد عرف يجعلها على عاتق المؤجر ويعفيه منهـا .

الجزاء على اخلال المستأجر بالتزاماته السابقـة :

قد لا يقوم المستأجر بالمحافظة على العين ، فلا يقـــوم باستعمالها على الوجه الذى يقضى به القانون على مابينا من قبـــل كما قد لا يقوم بما يفرضه القانون من اصلاحات يقتضيها الانتفـــاع بالعين على الوجه المألوف . فماهو الجزاء الذى يفرض فى تلـــك الحالات ؟

اذا أخل المستأجر بالتزامه ، كان للمؤجر ان يطالب بالتنفيـذ العينى ، كما يكون له أيضا ان يطلب الفسخ . وله فى كلتـــا الحالتين المطالبة بالتعويض عما يقع به من اضرار . وتطبق القواعـد العامة فى هذا الصـدد .

وفضلا عن الجزاءات التى يمكن الالتجاء اليها اعمالا للقواعـد العامة ، فقد نصت المادة ٣٤ من قانون الاصلاح الزراعى (١) علـى

---

(١) المادة ٣٤ معدلة بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ وبالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

ان " يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر ، وبغرامة لا تجاوز مائتي جنية او باحدى هاتين العقوبتين .. كل مستأجر يخالف عمدا او يهمل في التزامة بالعناية بالارض المؤجرة او بزراعتها على وجه يؤدي الى نقص جسيم في معدنها او في غلتها "(١) .

ويضيف النص الى ماتقدم ضرورة ان تسبق الدعوى العمومية بقرار من لجنة الفصل في المنازعات الزراعية المختصة " . وقد حلت المحكمة الجزئية المختصة محل اللجنة المذكورة . والقرار الذى يصدر في هذه ثبوت المخالفة ويحال الامر بمقتضاه الى النيابة العامة لمباشرة الدعوى الجنائية المنصوص عليها في هذه المادة ، اي انه يتعين صدور قرار باحالة الامر الى النيابة العامة لاقامة الدعوى .

وينبغي ان يراعى هنا ان تطبيق الجزاء الجنائي الذى نصت عليه المادة ٣٤ من قانون الاصلاح الزراعي لايكون الا في الحالات التى ذكرها هذا النص . وفيما عدا ذلك تطبق الجزاءات المدنية . والحالات التى ذكرها النص لمعاقبة المستأجر تتمثل في ان يخالف عمدا أو يهمل في التزامه بالعناية بالارض المؤجرة ، او بزراعتها على وجه يؤدي الى نقص جسيم في معدنها او في غلتها .

---

(١) وقد جاء في المذكرة التفسيرية للقانون المعدل للنص (٢٤ لسنة ١٩٥٨) انه قد روعي في فرض هذه العقوبة ما لوحظ من اهمال بعض المستأجرين من العناية بالارض المؤجرة ، مما ادى الى اضعاف غلتها ونقص معدنها .
والعقوبة مقررة في هذه الحالة في حالة العمد اوفي حالة الاهمال .

كما يراعى ايضا انه فى الحالات التى يكون فيها اخلال المستأجر بالتزاماته جريمة جنائية ، كما هو الشأن فى الحالة التى نص عليها فى المادة ٣٤ من قانون الاصلاح الزراعى ، أو فى الحالات الاخرى ، مثل تجريف الارض ، يكون من المتعين انهاء عقد الايجار ، ورد الارض الى مالكها ، وقد نص القانون على ذلك صراحة فى حالة قيام المستأجر بتجريف الارض (١) ، وهذا ماينبغى ان يكون كذلك فى حالة المخالفة التى نصت عليها المادة ٣٤ سالفة الذكر .

التزام المستأجر بالمحافظة على المواشى والادوات الزراعية :

لا يلتزم المؤجر بتسليم المواشى والادوات الزراعية التى قد توجد فى الارض الى المستأجر . ومع ذلك فقد يتفق بين الطرفين على ان تسلم الى المستأجر . فاذا تم ذلك ، كان من المتعين على المستأجر ان يبذل فى استعمالها ، وفى العناية بها مايبذله الشخص المعتاد .

---

(١) وقد نصت المادة الاولى من القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٨ (المعدلة للمادة ١٠٦ مكررا من القانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ فى فقرتها الرابعة على انه " اذا كان المخالف (فى جريمة تجريف الارض الزراعية) هو المستأجر ، دون المالك ، وجب ان يتضمن الحكم والادانة النص على انهاء عقد الايجار ورد الارض للمالك " .

وفى هذا الصدد نصت المادة ٦١١ مدنى على انه: " اذا تسلم المستأجر مواشى وادوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه ان يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها " .

وعلى ذلك اذا تسلم المستأجر المواشى والادوات بموجب عقد الايجار، والتزم برعايتها ، بحسب المألوف . فاذا تعلق الامر بالماشية ،كان عليه ان يرعاها بالغذاء والعلاج ... واذا تعلق الامر بالادوات كان عليه ان يتعهدها بالنظافة والاصلاحات وفى جميع الاحوال يكون عليه ان يحسن استعمال المواشى والآلات بحيث لا يكهد الماشية فوق طاقتها ، خاصة مواشى الحرث والجر والحمل ... كما يكون عليه ان يحسن استعمال الآلات ، ولا يتركها دون تشغيل حتى لا تتلف .

واذا نفقت الماشية أوهلكت الآلات ، كان المستأجر مسئولا ، مالم ينف المسئولية ، طبقا للقواعد العامة فى هذا الصدد .

وتسلم المواشى والآلات يوجب على المستأجر ردها فى نهاية الايجار ، ويكون الرد بالحالة التى كانت عليها فى بدء الايجار ، مع مراعاة النقص فى القيمة بسبب القدم او بسبب الاستعمال العادى لها خلال مدة الايجار .

الفرع الثاني
التزام المستأجر بالوفاء بالاجرة

تمهيد :

يخضع وفاء المستأجر بالاجرة للقواعد العامة فى القانون المدنى . ومع ذلك فقد أورد القانون بعض قواعد خاصة فى هذا الصدد ، فنتعرض لاحكام الوفاء بالاجرة ، خاصة ماورد بشأن هذا الموضوع فى التشريعات الخاصة ، ثم نعرض للحالات التى تسقط فيها الاجرة ، وللجزاء الذى يتعرض له المستأجر فى حالة الاخلال بالالتزام بدفع الاجرة .

أولا : احكام الوفاء بالاجرة

تمهيد :

يتم الوفاء بالاجرة فى المواعيد المحددة بين الطرفين ، اوفى المواعيد التى يحددها العرف . ويكون الوفاء للمؤجر ، ويخضع اثبات الوفاء بالاجرة للقواعد العامة . واذا كان كل مايتعلق باحكام الوفاء بالاجرة يخضع لما تقضى به القواعد العامة فى هذا الصدد فى المواد ٣٢٣ ومابعدها من القانون المدنى ، فان القانون قد اورد احكاما خاصة تتعلق بتوكيل الغير فى تحصيل الاجرة . كما اوجب على المؤجر ان يعطى المستأجر مخالصة مكتوبة . فنعرض لهاتين المسألتين ، ثم نعرض لحالة امتناع المؤجر عن قبض الاجرة اوعند تسليم المخالصة .

١ ـ حالة توكيل المؤجر الغير في تحصيل الاجرة :

اذا كان الوفاء بالاجرة يتم للمؤجر او لمن ينوب عنه ، او لمن يقدم مخالصة للمستأجر .. فان المادة ٣٦/ و من قانون الاصلاح الزراعي (١) قد نصت على انه : " ولا يجوز للمؤجر توكيل الغير في تحصيل الاجرة الا اذا قام بتعيين الوكيل في عقد الايجار . فاذا اختار هذا الوكيل بعد تحرير العقد وايداعه الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، وجب عليه ان يبلغ كلا من المستأجر والجمعية باسم الوكيل خلال اسبوع من تاريخ توكيله ، وذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وتبرأ ذمة المستأجر اذا اوفى بالاجرة الى المؤجر او وكيله

ويتضح من هذا النص انه اذا قام المؤجر بتوكيل الغير في تحصيل الاجرة ، فانه يلزم ان يتم تعيينه في عقد الايجار .

فاذا تم تحرير العقد واودع بالجمعية المختصة ، وتم اختيار الوكيل بعد ذلك ، تعين على المؤجر ابلاغ المستأجر والجمعية باسم الوكيل ، ويتعين هذا الابلاغ خلال اسبوع من تاريخ التوكيل . ويتم ابلاغ المستأجر والجمعية باختياره للوكيل ، بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

فاذا تم تعيين الوكيل في العقد نفسه او تم الابلاغ على النحو السابق اذا عين الوكيل بعد ايداع العقد بالجمعية ، فان ذمة

---

(١) اضيف هذا النص بالقانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ وتعدلت بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

المستأجر تبرأ اذا اوفى بالاجرة الى الوكيل . كما تبرأ بطبيعة الحال اذا اوفى الى المستأجر نفسه .

وقد هدف القانون من وراء تلك الاجراءات الى حماية المستأجر ، ولهذا لا يلتزم بالوفاء لغير المؤجر الا اذا كان الوكيل معينا في العقد او اذا ابلغه المؤجر بالتعيين فيما بعد . فلا يكون الوفاء للوكيل اذا كان قد عين في العقد او تم الابلاغ عن تعيينه فيما بعد . اى لابد من ان يكون لوكيل ثبت اسمه لدى الجمعية في العقد او الحق به . فلا يكفى ان يتقدم الوكيل بمايفيد وكالته الى المستأجر مباشرة .

٢ ـ ضرورة تسليم مخالصة :

نصت المادة ٣٦ مكرر (و) من قانون الاصلاح الزراعى على انه :

" مع عدم الاخلال بالقواعد العامة في الاثبات ، يجب على المؤجر ان يسلم الى المستأجر مخالصة مكتوبة عن كل مبلغ يؤديه اليه من الاجرة " .

ذلك ان الوفاء بالاجرة يخضع للقواعد العامة في الاثبات . فاذا كانت قيمة الاجرة اقل من عشرين جنيها ، جاز للمستأجر اثبات الوفاء بها بشهادة الشهود ، واذا زادت القيمة على عشرين جنيها وجب اثبات الوفاء بها بالكتابة . ويقع على المستأجر اثبات الوفاء بالاجرة . ولا يخرج الامر بالنسبة لاثبات الوفاء بالاجرة عما تقضى به القواعد العامة في الاثبات .

ولكن المادة ٣٦ مكرر (و) قد اوجبت على المؤجر – في كل الحالات – ان يسلم الى المستأجر مخالصة مكتوبة عند كل مبلغ يؤديه اليه من الاجرة • وهذا الالتزام يقع على عاتق المؤجر لمصلحة المستأجر حتى لا يتحايل المؤجر على المستأجر ، عن طريق اخذ مبالغ زيادة عند الاجرة الاصلية • ويكون للمستأجر ان يمتنع عن تسليم المؤجر اى مبلغ بغير المخالصة المنصوص عليها فى هذا الصدد • ويتعين تسليم المخالصة الى المستأجر ، ايا كان مقدار مايتم الوفاء به ولو كان اقل من عشرين جنيها •

ومع ذلك فان المستأجر يستطيع ان يثبت الوفاء بالاجرة اذا كانت اقل من ٢٠ جنيها بغير المخالصة ، طبقا للقواعد العامة •

الامتناع عن قبض الاجرة او تقديم المخالصة :

تقضى القواعد العامة بأن يكون الوفاء للدائن او نائبه ، فاذا رفض المؤجر او نائبه تسلم الاجرة ، او رغبا فى تسلم الاجرة دون تقديم مخالصة ، فانه يكون للمستأجر الالتجاء الى اجراءات العرض الحقيقى والايداع طبقا لما رسمه القانون المدنى وقانون المرافعات فى هذا الصدد • ولما كانت الاجراءات التى تقضى بها القواعد العامة تتطلب وقتا ونفقات ، كما انها ليست اجراءات بسيطة ، فقد اورد قانون الاصلاح الزراعى نظاما روعى فيه التيسير على المستأجر •

ويلاحظ مما اوردته المادة ٣٦ مكرر (ز) من قانون الاصلاح الزراعى فى هذا الصدد انه عندما يمتنع المؤجر او وكيله عن تسلم

الاجرة ، او اذا امتنع ايهما عن تسليم المستأجر مخالصة مكتوبة عما يؤديه من الاجرة ، كان للمستأجر أن يودع الاجرة على ذمة المؤجر فى الجمعية التعاونية المختصة .

ويتم الايداع مقابل ايصال من الجمعية او بموجب حوالة بريدية بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

فاذا تم ايداع الاجرة على النحو السابق ، يقوم رئيس مجلس ادارة الجمعية او من يكلفه هذا المجلس من اعضائه بعرض المبلغ المودع على المؤجر او وكيله فى التحصيل ، ويتم ذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، خلال اسبوع من تاريخ الايداع .

واذا رفض المؤجر او الوكيل تسلم المبلغ المودع خلال اسبوع من تاريخ ابلاغه بالعرض ، اودعت الجمعية المبلغ على ذمة المؤجر خزانة المحكمة الجزئية التى تقع الارض المؤجرة فى دائرة إختصاصها ، ويتم هذا الايداع بعد ان تخصم رسومه والمصاريف الادارية ، وتخطر الجمعية فى هذه الحالة كلا من المستأجر والمؤجر بذلك ، بكتاب مصحوب بعلم الوصول (١) .

---

(١) وقد اوردت المادة ٣٦ مكرر (ز) ماينبغى اتباعه فى حالة الايجار بطريق المزارعة ، عندما يمتنع المؤجر او وكيله عن محاسبة المستأجر وتسلم نصيبه فى المحصول . وقد رسم المشرع اجراء مماثلا لما يتبع فى حالة الايجار بالنقد ، وجعل للجمعية بيع المحصول وايداع نصيب المؤجر خزانة المحكمة ..

فاذا تم الايداع ، فانه يعتبر مبرئا لذمة المستأجر بمقدار ماتم ايداعه من الاجـرة .

ثانيا : حالات اسقاط الاجـرة

تمهيـد :

قد يستحيل على المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة لسبب لا يد له فيه ، فى هذه الحالة يتحمل المؤجر التبعة ، سواء كانت استحالة الانتفاع بالعين قبل تسليمها الى المستأجر أم بعد هذا التسليم وخلال التنفيذ . ويتحمل المؤجر التبعة فى هذه الحالة اذا كانت استحالة الانتفاع تامة . فاذا كانت جزئية لا يعفى المستأجر من كل الاجرة ، بل من قدر معادل لما حصل من نقص .

وقد اورد القانون المدنى ، بصدد ايجار الارض الزراعية تطبيقا لما سبق فى المادتين ٦١٥ و٦١٦ . وتفرق القواعد التى وردت فى هذا الصدد بين مايقع قبل حصاد المحصول من حوادث ومايقع بعده ، وجعل التبعة فى الحالة الاولى على المؤجر ، وفى الحالة الثانية على المستأجر . هذا مجمل ما اورده المشرع فى هذا الموضوع . وسيرى ان نعرض لحالات اسقاط الاجرة او انقاصها قبل حصاد المحصول ، ثم نعرض للحكم بعد الحصاد .

الحالة الاولى : قبل حصاد المحصول :

عرض المشرع للفروض المختلفة التى تقع فيها الاستحالة .

ا ـ فقد يمتنع على المستأجر ان ينتفع بالارض ، ويكون ذلك بسبب انه لم يتمكن من تهيئتها للزراعة ، او انه هيأها للزراعة ، ولكنه لم يتمكن من بذرها .

وقد يمتنع انتفاعه كذلك اذا تم بذرها ولكن هلك البذر كله او اكثره . في كل الحالات السابقة ، اذا كان ماتم بقوة قاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الاجرة كلها او بعضها ، بحسب الاحوال وهذا مانصت عليه المادة ٦١٥ مدني .

ويتضح من هذا انه يتعين لبراءة ذمة المستأجر ان يتوافر شرطان :

أ ـ ان يمنع المستأجر من تهيئة الارض للزراعة او من بذرها ، أو ان يهلك البذر كله او اكثره .

ب ـ وان يكون ذلك بسبب قوة قاهرة كالفيضان غير المادي او بسبب استيلاء السلطة العامة على الارض او صدور قانون يمنع زراعة المحصول الذي استؤجرت الارض من اجل زراعته .

فاذا ترتب على هذا منع زراعة الارض كلية او هلك البذر كله ، برأت ذمة المستأجر من كل الاجرة كلها . اما اذا كان المنع جزئيا او هلك اكثر البذرة فان ذمة المستأجر تبرأ بصفة جزئية ، بحسب الاحوال . وهذا ماوضح من نص المادة ٦١٥ مدني .

وكل هذا مالم يوجد اتفاق يقضي بغيره . ومعنى ذلك ان نص المادة ٦١٥ مدني لا يتعلق بالنظام العام . فقد يتفق على ان يتحمل المستأجر تبعة القوة القاهرة ، وفي هذه الحالة يعمل بما اتفق عليه .

٢ ـ وقد يتم بذر الارض ولكن الزرع يهلك كله قبل حصاده ، بسبب قوة قاهرة ، فى هذه الحالة يجيز القانون للمستأجر ان يطلب اسقاط الاجرة . وهذا مانصت عليه المادة ١/٦١٦ مدنى .

فاذا لم يهلك الا بعض الزرع ، ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الارض ، كان للمستأجر ان يطلب انقاص الاجرة (م ٢/٦١٦ مدنى) .

هذا مانص عليه القانون المدنى فى حالة تمكن المستأجر من تهيئة الارض للزراعة ونمو الزرع فيها ، ولكن تم الهلاك قبل الحصاد لكل الزرع أو بعضه ، وكان الهلاك بقوة قاهرة كذلك ، فيكون للمستأجر ان يطلب اسقاط الاجرة كلها فى الحالة الاولى أو انقاصها فى الحالة الثانية .

قد يقال فى هذه الحالة ان المستأجر قد تمكن من تهيئة الارض وزراعتها ، وان الزرع قد نما ، وجاء الهلاك بعد نموه ، الا انه ينبغى ان يراعى ان المستأجر ـ رغم كل ذلك ـ لم يستوف المنفعة المطلوبة ، وهى حصوله على ريع الارض . وهذا لا يتم الا بحصاده . ولما كانت الاجرة فى مقابل المنفعة ، ولم تستوف المنفعة بسبب خارج عن ارادة المستأجر ، فان الاجرة تسقط فى هذه الحالة كلها او بعضها ، بحسب الاحوال . ولا يتم ذلك الا بناء على طلب المستأجر نفسه .

وللمستأجر ان يطلب اسقاط الاجرة كلها ، اذا هلك الزرع كله ، قبل حصاده ، بقوة قاهرة ، كأن يهلك بآفة من الآفات ، او بسبب هجوم قطعان الجراد ، او الحرائق .

أما فى حالة الهلاك الجزئى لبعض الزرع ، كما لو كانت الاصابة بالآفة قد اهلكت بعضه فقط ، او لم يحرق من الزرع الا بعضه مثلا ... ، فلا يكون للمستأجر طلب انقاص الاجرة الا اذا ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الارض . والمعول عليه فى هذه الحالة هو نقص الريع نقصا كبيرا . فقد ينقص المحصول وتقل كميته ، ولكن لا يؤدى هذا الى نقص الريع نقصا كبيرا ، فلا يكون للمستأجر طلب انقاص الاجرة فى هذه الحالة . وفى حالة طلب انقاص الاجرة يكون ذلك بنسبة مانقص من الريع . وهذا مايقدره القضاء .

ويراعى فى هذه الحالة ، وهى حالة هلاك الزرع بعد نموه ، انه يلزم لامكان طلب اسقاط الاجرة او انقاصها ، على النحو السابق ، ان يهلك الزرع كله ، او بعضه ويترتب على هذا الهلاك نقص كبير فى الريع ، كما يتعين ان يكون الهلاك بسبب القوة القاهرة ، وان يكون ذلك قبل حصاد الزرع . وفضلا عن هذا كله يتعين الا يكون المستأجر قد عوض عما اصابه من ضرر . ونقف قليلا لدى هذا الشرط الاخير .

---

(١) ولا تعتبر الاصابة بدودة القطن قوة قاهرة لأنها متوقعة (انظر نقض مدنى فى ١٣ نوفمبر ١٩٥٨ ــ مجموعة النقض سنة ٩ رقم ٨٩ ص ٦٨٩ .

فلكى يكون للمستأجر طلب اسقاط الاجرة او انقاصها ، يلــزم الا يكون المستأجر قد عوض عما اصابه من ضرر . وفى هذا الصـــدد نصت المادة ٣/٦١٦ مدنى على انه :

" وليس للمستأجر ان يطلب اسقاط الاجرة او انقاصهـا اذا كان قد عوض عما اصابه من ضرر بما عاد عليه من ارباح فى مدة الاجارة كلها ، او بما حصل عليه من طريق التأمين ، او من اى طريق آخر " .

ويتضح من هذا ان المشرع يهدف من وراء اسقاط الاجـــرة او انقاصها الى تعويض المستأجر عما حصل من عدم تمكنه من الحصول على المنفعة او من نقص الريع الى درجة كبيرة . فاذا كان المستأجـر قد وجد فى وضع يسمح له اسقاط الاجرة او انقاصها ، وكان قـــد حصل على مايعوضه عما اصابه من ضرر ، فلا يكون له طلب الاسقـاط او الانقـاص .

ويتحقق تعويضه عما أصابه من ضرر من طرائق متعـــددة اوردها القانون :

١ ـ فقد يكون تعويض المستأجر عن طريق ماعاد عليه مـــن ارباح فى مدة الاجارة ، ذلك ان المستأجر قد يستمر منذ بـــدء الاجارة ـ يحصل على ارباح مما تنتجه الارض المستأجرة ، ويستمـــر هذا على نحو لا يؤثر فيه هلاك الزرع كله او بعضه فى موسم معيـــن ، بحيث يصير متوسط ما حصل عليه من وراء استغلال الارض كافيـــا لتغطية اية اضرار . فى هذه الحالة يكون ما حاق به من ضرر نتيجـــة هلاك المحصول كله او بعضه ، غير ذى أثر بالنسبة الى مجمـــوع

والعبرة فى هذه الحالة بما عاد على المستأجر من ارباح ، بحيث يكون ما حصل عليه يغطى ما حاق به من ضرر . وينظر فى هذا الى ماتم خلال مدة الاجارة ، وقد تكون السنة نفسها ، وقد تكون فى سنوات سابقة . وهذا يتضح من استعمال النص لكلمة " عاد" عليه من ارباح . واذا تحقق ذلك وكان ماعاد عليه من ارباح لا يغطى مايعوضه ، كان له ان يطلب اسقاط الاجرة او انقاصها عن الفترة التى تستحق فيها هذه الاجرة . ولا ينتظر المستأجر الى ماقد يعود عليه من ارباح فى سنوات قادمة (١) .

٢ ــ وقد يتحقق تعويض المستأجر عن طريق ما حصل عليه من تأمين . فقد يقوم المستأجر بالتأمين على زراعته ، فاذا هلك الزرع كله او بعضه ، وقامت شركة التأمين بتعويض المستأجر عما اصابه من ضرر من جراء الهلاك ، فلا يكون له طلب اسقاط الاجرة كلها او بعضها . وانما يتعين فى هذه الحالة ان يكون قد تقاضى مبلغ التأمين بالفعل .

٣ ــ وقد يتحقق تعويض المستأجر من اى طريق آخر ، غير ما سبق . ومعنى ذلك انه اذا لم يعوض المستأجر بما عاد عليه من ارباح فى مدة الاجارة ، او من مبلغ تأمين ، فقد يعوض من طريق آخر ، ولم يحدد القانون هذا الطريق . ولهذا فانه قد يحصل على تعويض من جانب الدولة ، بسبب كارثة استثنائية عامة كفيضان مرتفع

---

(١) انظر مع ذلك : احمد سلامة : ص ٣٢٢ . وانظر ما نص عليه القانون المدنى الفرنسى فى هذا الصدد فى المادة ١٧٦٩ . وكذلك : محمد لبيب شنب : ص ١٣٨ .

مثلا ، اذا ادت الحكومة تعويضا عن ذلك ، او اذا حصل على مبلغ تعويض من جانب المسئول عن الهلاك . وفى جميع الاحوال اذا حصل المستأجر على مايعوضه من اى سبيل ، فانه لا يكون له طلب اسقاط الاجرة او انقاصها .

هذا ويراعى بصفة عامة انه اذا ماعوض المستأجر باى سبيل من السبل ، فلا يكفى اي قدر من التعويض ، ولكن يتعين ان يكون التعويض على نحو يرفع عنه ما حاق من اضرار من جراء الهلاك الكلى او الجزئى . ولا يلزم فى هذه الحالة ان يكون التعويض تاما . ولكن يتعين ان يكون النقص فيما حققته الاجارة من ربح ، يسيرا ، فاذا كان النقص كبيرا ، فان الضرر يظل قائما ، ويكون للمستأجر طلب اسقاط الاجرة ، او انقاصها .

كما يراعى ان حكم القانون فى هذا الصدد لا يتعلق بالنظام العام ، بل يتعلق بمصلحة خاصة للمستأجر ، ويكون له تبعا لذلك ان يتفق على خلاف ماورد فى هذا الشأن من احكام .

الحالة الثانية : بعد حصاد المحصول :

لم ينص المشرع على هذه الحالة بنص مباشر ، صريح ، ولكنها تستنتج من نص المادة ٦١٦ التى تتكلم عن هلاك الزرع قبل حصاده ، كما تتكلم كذلك عن هلاك بعضه قبل الحصاد كذلك . ويفهم من النص المذكور انه اذا كان الهلاك بعد الحصاد ، لا ينطبق الحكم الذى اورده النص ، سواء فى حالة الهلاك الكلى او الهلاك

الجزئى ، وبالتالى لا يتعين للمستأجر طلب اسقاط الاجرة كلها او بعضها ، بحسب الاحوال .

وهذا ماتمليه القواعد العامة كذلك . اذ بعد ان يحصد المحصول ويصير فى متناول يد المستأجر ، يكون قد استوفى الانتفاع ، فتجب عليه الاجرة ، كما ان المحصول يكون قد هلك على ملك المستأجر (١) .

ثالثا : الجزاء على اخلال المستأجر بالتزامه بدفع الاجرة

تمهيد :

اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة عند حلول الاجل ، ولم يكن لذلك سبب مشروع ، فانه يعد مخلا بالتزامه ، ويحق للمؤجر — طبقا للقواعد العامة ان يطالبه بالوفاء ، كما يكون له ان يطلب الفسخ مع التعويض ان كان له مقتض .

واذا كانت القواعد العامة تنطبق فى حالة الايجار ، الا ان القانون قد اورد بعض احكام خاصة فى شأن فسخ عقد الايجار نصت عليها المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى (٢) . وقد استلزم

---

(١) انظر كذلك : ما كانت تنص عليه المادة ٨٢٢ من المشروع التمهيدى للقانون المدنى ، وما جاء الاعمال التحضيرية فى هذا الصدد : الاعمال التحضيرية : ج ٤ ص ٦١٦ وكذلك ص ٦١٨ .

(٢) وقد عدلت المادة ٣٥ بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .

النص المذكور — لامكان الفسخ بسبب تأخر المستأجر عن الوفـــاء بالاجرة في الموعد المحدد توافر شروط خاصة ، خرج فيها المشـرع عن القواعد العامة في هذا الصدد . فلكي يكون للمؤجر ان يطلـب اخلاء الاطيان المؤجرة ، يتطلب النص ان يخل المستأجر بالتـزام جوهري يقضي به القانون او العقد .. وفي هذه الحالة ، يجـــوز للمؤجر ان يطلب من المحكمة الجزئية المختصة — بعد انـــذار المستأجر — فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجــرة (م ٣٥/١ اصلاح زراعـي) .

فاذا تعلق الامر بطلب الفسخ والاخلاء للتأخر فـــي اداء الاجرة ، لايتحقق الفسخ بمجرد التأخر ، وانما يلزم لذلـك :

أولا الانذار :

يتعين ان يقوم المؤجر ، عند اخلال المستأجر بالتزامه ، عـن طريق تأخره في اداء الاجرة ، ان ينذره بادائها . وذلك قبـــل ان يطلب الى المحكمة المختصة فسخ الايجـــار .

ثانيا مرور مدة شهرين على انتهاء السنة الزراعيــة :

لايجوز طلب فسخ عقد الايجار ، واخلاء المستأجر من الارض ، المؤجرة ، بسبب تأخره في اداء قيمة الايجار المستحق ، الابعـــد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية ، وتخلفه عن الوفاء باجرتهـا كلها او بعضها (م ٣٥/٢ اصلاح زراعي) .

فقد يتم انذار المستأجر بأداء الاجرة بعد استحقاقها ولكن القانون لا يجيز للمؤجر ـ رغم ذلك ان يطلب الفسخ والاخلاء ، الا بعد مرور مدة معينة . ومعنى ذلك انه يتعين لامكان المطالبة القضائية ان تمر المدة المذكورة ، فضلا عن ضرورة الانذار . فمرور المدة هنا شرط لقبول المطالبة ، والا كانت الدعوى غير مقبولة .

ويحدد القانون المدة بشهرين من انتهاء السنة الزراعية ، وتخلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة الخاصة بتلك السنة . فاذا تخلف عن الوفاء فى الموعد المحدد للاجرة ، ويكون عادة قبل نهاية السنة الزراعية ، فان مدة الشهرين تحتسب من تاريخ انتهاء السنة الزراعية .

واحتساب مدة الشهرين من انتهاء السنة الزراعية ، امر مستقل عن حصول الانذار . فقد يتم الانذار بعد حلول اجل الوفاء بالاجرة ، وقد يتم بعد نهاية السنة الزراعية ، ولكن يتعين ان يتم الانذار وتنقضى مدة الشهرين من انتهاء السنة الزراعية . ولا يهم بعد ذلك متى يقوم المؤجر برفع دعواه .

ثالثا : طلب الفسخ والحكم به :

لا تنطبق القواعد العامة بالنسبة للفسخ فى صدد عقد ايجار الاراضى الزراعية ، كما انه لا يجوز الاتفاق على ان يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائى عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد (1) . ذلك ان المادة ٥/٣٥ اصلاح زراعى قد

(1) انظر المواد ١٥٧ ومابعدها من القانون المدنى .

نصت على انه " ويقع باطلا كل اتفاق يتضمنه العقد ، يخالف الاحكام المنصوص عليها فى هذا القانون " .

وعلى ذلك لا يتم فسخ العقد بقوة القانون عند اخلال المستأجر بالتزامه بأداء الاجرة ، حتى ولو تضمن العقد شرطا فاسخا صريحا ، يقضى بفسخه ، دون حاجة الى حكم او دون حاجة الى اعذار ، لأن هذا يتعارض مع ماينص عليه القانون فى صدد عقد ايجار الاراضى الزراعية . وفى هذه الحالة يتعين الالتجاء الى ماقرره القانون بشأن طلب فسخ هذا العقد ، مع اتباع مايقضى به القانون من اجراءات .

اثر توافر شروط طلب الفسخ :

متى توافرت الشروط السابقة يجوز للمؤجر ان يطلب من المحكمة الجزئية المختصة فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة .

ومع ذلك فان القانون يجعل للمستأجر ان يتوقى فسخ العقد ، عن طريق الوفاء بالاجرة المتأخرة كلها اثناء نظر الدعوى التى يطلب فيها المؤجر فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة . ويكون للمستأجر ذلك الى ماقبل قفل باب المرافعة . فان فعل المستأجر ذلك لا يجوز الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض (م ٣/٣٥ اصلاح زراعى) .

لكن ما الحكم لو ان المستأجر لم يوف بالاجرة على النحو السابق هل يكون الحكم بالفسخ والاخلاء متعينا ؟ نرى فى هذا الصدد

ان القواعد الخاصة بالفسخ لعدم قيام المستأجر بالتزامه بدفع الاجرة ، لم تسلب القاضي سلطته التقديرية التي تقررها القواعد العامة . ولهذا فان القاضي قد يرى من ظروف الدعوى ما يستدعي عدم اجابة المؤجر الى الفسخ والاخلاء . وفي هذه الحالة لا يحكم بهما ، خاصة اذا كان المستأجر قد اوفى القدر الاكبر من الاجرة ، او كانت ظروفه تبرر امهاله الى ميسرة .

ولكن السلطة التقديرية للقاضي تقف عندما يتكرر تأخر المستأجر في الوفاء بالاجرة المستحقة . وقد نص القانون في هذا على انه " فاذا تكرر تأخر المستأجر بعد ذلك في الوفاء بالاجرة المستحقة عليه او بجزء منها في المدة المبينة في الفقرة الثانية ، وجب الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة " (م ٣٥/ ٣ في آخرها) .

وعلى هذا ذلك اذا تكرر تأخر المستأجر في الوفاء بالاجرة المستحقة عليه أو بجزء منها التزم القاضي بالحكم بفسخ الايجار واخلاء المستأجر . ويقصد بالتكرار هنا ان يتأخر المستأجر في اداء قيمة الايجار بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلفه عن الوفاء بالاجرة كلها او بعضها . فاذا تأخر على هذا النحو ، وتلافى الفسخ عن طريق الوفاء اثناء نظر الدعوى قبل قفل باب المرافعة ، وبالتالي لم يحكم القاضي بالفسخ والاخلاء ، على ما بينا فانه اذا عاد بعد ذلك وتكرر تأخيره بالطريقة ذاتها ، يتعين الحكم بالفسخ والاخلاء .

وبهذا يقع التكرار – كما هو واضح – اذا تأخر مرة ، وتم تلافى الفسخ بالوفاء قبل قفل باب المرافعة . فاذا تكرر هذا التأخر ، انعدمت سلطة القاضى التقديرية ووجب الحكم بفسخ الايجار واخلاء المستأجر . ولا يمكن فى حالة التكرار فى التأخير فى هذه الحالة تلافى الفسخ والاخلاء بالوفاء بالمتأخر قبل قفل باب المرافعة . هذا هو المقصود بالتكرار ، حيث يتعين ان يتأخر المستأجر ، ويطلب المؤجر الفسخ بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلف المستأجر عن اداء قيمة الايجار كلها او بعضها ، ويتلافى المستأجر ذلك بالوفاء اثناء نظر الدعوى وقبل قفل باب المرافعة . فاذا تكرر هذا وجب الحكم بالفسخ والاخلاء ، فضلا عن الزامه بالاجرة الواجبة . اذ الاجرة قد صارت مستحقة بانتهاء مدة الانتفاع . وتصير دينا فى ذمة المستأجر يتعين الوفاء به ، ولو حكم بفسخ العقد واخلائه من العين .

المبحث الرابع

انتقال الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار الزراعى

تمهيد :

اذا قام عقد الايجار صحيحا مرتبا لاثاره ، فان الاثار تظل تترتب فى العلاقة بين طرفيه ، مالم يخل احد الطرفين بالتزام من التزاماته ، او مالم يطرأ سبب من اسباب انقضائه . وفى خلال قيام العقد ، وترتب آثاره ، يثور الكلام عن انتقال مايترتب عليه من حقوق

والتزامات من ناحية المؤجر والمستأجر ، فهل تنتقل الحقوق التي تترتب للمؤجر الى الغير ، باحلال هذا الغير محله فيها . وهل تنتقل التزامات المستأجر التي يولدها العقد الى الغير . وبعبارة اعم ، هل يمكن ان يحل آخر محل المؤجر ، او ان يحل آخر محل المستأجر ؟ هذا مانعرض له في الحالتين .

أولا : انتقال الايجار الى خلف المؤجر :

ينتقل عقد الايجار الى الخلف العام للمؤجر ، عند وفاة الاخير . وتنص المادة (٦٠ مدني على انه " لاينتهي عقد الايجار بموت المؤجر ... " كما تنص المادة ٣٣ مكرر (ز) من قانون الاصلاح الزراعي على انه : " لا ينتهي عقد ايجار الارض الزراعية ــ نقدا أو مزارعة بموت المؤجر " .

وعلى هذا فان عقد الايجار لا ينتهي بموت المؤجر ، وينتقل الى الخلف العام له ، او الى الموصى له بالارض المؤجرة . ولا خلاف في هذا الموضوع ، وفي هذه الحالة يحل خلف المؤجر محله في الحقوق والالتزامات .

ومن جهة اخرى يثور الكلام حول انتقال حقوق المؤجر والتزاماته الى من يخلفه خلافة خاصة على العين المؤجرة ، كما لو تصرف فيها بتصرف ناقل للملكية فهل يحل الخلف محله في حقوقه والتزاماته تبعا لانتقال الملكية ؟ تجيب المادة ١/٦٠٤ مدني على هذا بقولها : "(١) اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا اوجبرا

الى شخص آخر ، فلا يكون الايجار نافذا فى حق هذا الشخص اذا لم يكن له تاريخ ثابت ، سابق على التصرف الذى نقل الملكية " .
(٢) ومع ذلك يجوز لمن انتقلت اليه الملكية ان يتمسك بعقد الايجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه " .

ومن هذا يتضح ان الايجار ينتقل تبعا لانتقال ملكية العين الى المالك الجديد . ولا صعوبة اذا كان له تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية . وهذا متحقق الآن ، متى كان العقد مودعا بالجمعية التعاونية . وفى هذه الحالة يكون العقد نافذا قبل المالك اما فى الحالات الاخرى التى لا يكون العقد فيها مودعا ، وله تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ، فهل ينفذ الايجار قبل المالك الجديد ؟

هناك حالة لا تثار فيها صعوبة ، وهى الحالة التى يتمسك فيها من انتقلت اليه الملكية بعقد الايجار ، ولو كان غير نافذ فى حقه .

وفيما عدا ذلك ، هل ينفذ عقد الايجار قبل من انتقلت اليه الملكية ولو لم يكن مودعا بالجمعية ، وبصفة عامة اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية ؟

هناك نص صريح فى قانون ايجار الاماكن يجعل عقد الايجار ساريا فى مواجهة المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسنده تاريخ ثابت ، سابق على تاريخ انتقال الملكية[١] . ولكن لم يرد نص مماثل بشأن ايجار الاراضى الزراعية .

---

(١) انظر المادة ٣٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

ومع ذلك فانه ينبغى التسليم بهذا ، حتى دون نص خاص مباشر ، فمن المسلم به فى ظل التحديد القانونى لعقود الايجار بصفة عامة ان هذه العقود تسرى بصفة موضوعية لصالح المستأجر قبل الغير ، اى حتى ولو تغير مالك العقار ، والا ما كان للتحديد القانونى النتائج التى يرغب المشرع تحقيقها من حيث حماية المستأجر والعمل على ابقائه بالعين ، وكل هذا مالم يعمد المالك السابق والمستأجر الى ابرام العقد بطريق الغش والتحايل بالتواطوء على الاضرار بحقوق من تنتقل اليه الملكية ، وذلك عن طريق ابرام عقد ايجار للعين التى انتقلت ، وجعل المستأجر فى وضع يمكن ان يتمسك فيه بحقه قبل من انتقلت اليه ملكية العين ، فاذا ثبت هذا كان لمن انتقلت اليه ملكية العين التمسك بعدم نفاذ الايجار فى مواجهته ، لعدم وجود تاريخ ثابت سابق ، ولثبوت التواطوء بين سلفة وبين المستأجر على الاضرار بحقوقه .

وفيما عدا ذلك لا يجوز للمؤجر ، ولا لمن آلت اليه الملكية من المؤجر ان يطلب اخلاء الاطيان المؤجرة ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون او العقد (م ٣٥ اصلاح زراعى) .

ثانيا : عدم جواز انتقال آثار العقد من جانب المستأجر :

تقضى القواعد العامة فى القانون المدنى بأن " للمستأجر حق التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن ، وذلك عن كل ما استأجره او بعضه ، مالم يقض الاتفاق بغير ذلك " (م ٥٩٣ مدنى) .

ومع ذلك فانه بالنسبة لعقد ايجار الاراضي الزراعية ، فقد قدمنا انه يتعين ان يتولى المستأجر زراعة الارض المؤجرة له بنفسه . كما انه لا يجوز تأجيرها من الباطن او التنازل عن الايجار للغير او مشاركته فيها . ويقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة لما تقدم . ويشمل البطلان ايضا العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الاصلي (م ٣٢ اصلاح زراعي) .

ومن هذا يتضح ان قانون الاصلاح الزراعي يوجب ان يكون التأجير لمن يزرع الارض بنفسه . ولا يجوز التنازل عن الايجار او التأجير من الباطن ، كما لا يجوز مشاركة الغير للمستأجر . ومعنى ذلك ان القانون لا يجيز انتقال آثار العقد الى غير المستأجر .

ومع ذلك فقد رأينا ان هناك استثناء من هذا الحظر نص عليه القانون .

<u>الاستثناء من عدم جواز انتقال آثار العقد من جانب المستأجر :</u>

اذا كان لا يجوز للمستأجر نقل آثار العقد الى الغير ، او اشراكه في العقد ، فاننا قد رأينا ان القانون يجيز للمستأجر ان يقوم بتأجير الارض من الباطن في حالة تجنيده او استدعائه للخدمة العسكرية ، على نحو ما نص عليه قانون الاصلاح الزراعي في المادة ٣٥ مكرر / و . ويكون التأجير خلال مدة تجنيده او استدعائه للخدمة ، على ان ينتهي عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التي تنتهي فيها مدة التجنيد او الاستدعاء .

ومن الواضح ان هذا الاستثناء رهن بظروف التجنيد ، وينتهى بانتهاء مدة التجنيد او الاستدعاء للخدمة • بحيث يسترد من جند او استدعى الارض المستأجرة له من استأجرها من الباطن في السنة الزراعية التالية للسنة التي انتهت فيها مدة تجنيده او استدعائـــه •

والذى ينبغى التنبيه اليه ان هذه الحالة تتعلق بالمستأجـر الذى يجند او يستدعى للخدمة الالزامية • فلو تطوع الشخـــص للخدمة العسكرية لا ينطبق الاستثناء ، وتبعا لذلك لا يكون لـــه التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار الا طبق حكم المادة ٣٢ •

وكذلك ينطبق حكم النص المذكور لو انتهت مدة التجنيـــد او الاستدعاء ، ولم يسترد الشخص ارضه من الذى استأجر منـــه • اذ المفروض ان ينتهى الايجار بنهاية مدة التجنيد او الاستدعاء •

<u>حالة التأجير لزرعة واحدة :</u>

قدمنا كذلك ان اللجنة العليا للاصلاح الزراعى ، كانت قـــد اصدرت تفسيرا تشريعيا (١) يجيز للمستأجر ان يعهد لغيـــره بزراعة الارض برسيما لمواشيه او اذرة او ارزا لغذائه ، او ان يؤجرها لشخص يزرعها خضرا او مقات زرعة واحدة ، دون ان يعتبر ذلـــك ايجارا من الباطن •

ولما عدلت المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى بالقانون ٥٢

---

(١) انظر التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٥٢ مادة ٤ •

لسنة ١٩٦٦أ اثير الكلام حول بقاء هذا الحكم بعد التعديـــل الذى جعل المنع من التأجير من الباطن او التنازل عن الايجـار مطلقا • وقد رأى البعض ان نص التفسير التشريعى نص خـاص • يعمل به حتى بعد التعديل المذكور (١) •

ومع ذلك فقد اتجهنا من قبل الى تأييد مايراه البعض فـى هذا الصدد (٢) من ان التفسير التشريعى يخالف نص المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى • حتى قبل تعديلها • حيث يقــوم المستأجر فعلا بتأجير من الباطن • وبالتالى تكون اللجنة العليـا قد خرجت عن دورها فى التفسير • وقامت بوضع استثناء على احكـام القانون الذى يحظر التأجير من الباطن • ومما لاشك فيه ان مايقـوم به المستأجر يعد تأجيراً من البـاطـن •

---

(١) انظر فى هذا : احمد سلامة : ص ٢٦٨ •

(٢) انظر : جمال الدين زكى : ص ١٥٥ـ١٥٦ • وانظر كذلك : لبيب شنب ص ١٥٠ •

المبحث الخامس

انتهاء الايجار الزراعي

تمهيد : أسباب انتهاء الايجار:

اذا كانت القاعدة العامة ان عقد الايجار الزراعي ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها ، او التي تتحدد طبقا للقانون ، فانه ينبغي ان يراعى أن قانون الاصلاح الزراعي قد أورد نصا في هذا الصدد حظر فيه على المؤجر اخلاء المستأجر الا للاسباب التي بينها القانون في هذا الصدد ، وبهذا يمتد العقد امتدادا قانونيا .

فقد نصت المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي على انه :
" لايجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء الاطيان المؤجرة ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهري يقضي به القانون او العقد .. " . وبهذا فان عقد الايجار يظل قائما رغم انتهاء مدته ، اي يمتد العقد امتدادا قانونيا . وفي هذه الحالة يمتد العقد بالشروط المتفق عليها في العقد الاصلي ، طالما أن هذه الشروط لاتخالف النظام العام .

واذا كان الامتداد القانوني يلزم المؤجر الذي لايكون له ان يطلب اخلاء المستأجر ، فانه لايقيد المستأجر الذي يستطيع ان ينهي العقد من جانبه ، باتباع الاجراءات التي يتفق عليها او ينص عليها القانون ، وذلك بعد انتهاء المدة المتفق عليها بين الطرفين .

ويستفيد المستأجر من الامتداد القانوني ، كما يستفيد ورثته ، بشرط أن يكون من بينهم من تكون حرفته الاساسية الزراعة. فقد نصت المادة ٣٣ مكرر / ز من قانون الاصلاح الزراعي ان عقد ايجار الاراضي الزراعية ـ نقدا او مزارعة ـ لاينتهي بموت المؤجر ، ولا بموت المستأجر. وعند وفاة المستأجر ينتقل الايجار الى ورثته بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الاساسية الزراعة. وقد جعل النص لورثة المستأجر ان يطلبوا انهاء العقد .

واذا كان القانون قد نص على التحديد القانوني لايجار الاراضي الزراعية ، وجعل العقد لاينتهي بانتهاء مدته ، بحيث لايجوز للمؤجر ان ينهي العقد ، فانه قد أورد اسبابا معينة ينتهي فيها هذا العقد ، ويكون ذلك في الحالة التي يخل فيها المستأجر بالتزام جوهري يقضي به العقد او ينص عليه القانون. كما ينتهي هذا العقد بوفاة المستأجر اذا لم يكن من بين ورثة المستأجر من تكون حرفته الزراعة ، وينتهي كذلك اذا كان المؤجر في حاجة الى الارض لزراعتها بنفسه ، وينتهي ايضا بصدور قرار بتقسيم الارض او بصدور ترخيص باقامة بناء عليها ، واذا ألغت الهيئة العامة للاصلاح الزراعي أيجار الارض التي استولت عليها تنفيذا لقانون الاصلاح الزراعي ، وكذلك في حالة تسريح المؤجر المجند (١).

(١) ويثار الكلام حول ورود الاسباب التي ينتهي بها الايجار الزراعي على سبيل الحصر. ويرى الفقه ان تلك الاسباب ليست واردة على سبيل الحصر، وانه ينقضي لأسباب اخرى تقضي بها القواعد العامة ، وان هذه الاسباب تنطبق في مجال ايجار الاراضي الزراعية رغم عدم النص عليها في قانون الاصلاح الزراعي. =/

وسمرض للحالات السابقة بالدراسة . ونرى قبل ذلـك أن نعرض للحالات التى ينتهى فيها العقد بانتهاء المدة المحددة له او بارادة المستأجر .

الفـرع الاول

انتهاء العقد بانتهاء المدة المحـــددة المتفق عليها او بارادة المستأجر

تمهـيد :

ينتهى عقد ايجار الاراضى الزراعية بانتهاء المدة المحددة له ، وذلك فى حالة التأجير لزراعة محصول معين او لزرعة واحـــدة ، كما ينتهى كذلك فى حالة تأجير الحدائق ، وما فى حكمها . وفضـــلا عن ذلك يكون للمستأجر أن ينهى هذا العقد بارادته . ونعـــرض لهذه الحالات فيما يلى .

أولا ـ حالة التأجير لمحصول معين او لزرعة واحدة :

نصت المادة ٣٥/٥ من قانون الاصلاح الزراعى على ماياتى :

" ومع ذلك تنتهى الاجارة بالنسبة للاراضى المرخص فى زراعتهـا ذرة او ارزا لغذاء المرخص له ، او برسيما لمواشيه ، والاراضى المرخص فى زراعتها زرعة واحدة فى السنة عند انتهاء المدة المتفق عليها " .

=/= وفى هذا الصدد قيل ان الايجار الزراعى ينتهى ، بالتقايـــل ، واتحاد الذمة ، كما ينتهى فى حالة نزع ملكية الارض المؤجـــرة للمنفعة العامة ، وفى حالة ما اذا أكلتها مياه النهر او غمرتهـــا مياهه بصفة نهائية (انظر محمد لبيب شنب : ص١٩٣) . ولاشك فى قبول كل تلك الحالات رغم عدم النص عليها ، لقيام الاولى على تراضى الطرفين ، وفى الحالة الثانية لاستحالة مطالبة المؤجـــر

ومن هذا النص يتضح ان المشرع اذا كان قد نص على انه لايجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء الاطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، كما ورد فى صدر المادة ٣٥ ، فانه قد عاد واستثنى من ذلك الحالة التى يتم فيها الاتفاق على زراعة الارض" ذرة او ارزا لغذاء المرخص له" ، او زراعتها " برسيما لمواشيه " ، وكذلك" الاراضى المرخص لزراعتها زراعة واحدة فى السنة" . فقد نص على ان تنتهى الاجارة بانتهاء المدة المتفق عليها فى الحالات المذكورة .

ويتضح من نص المادة ٥/٣٥ التى تعرض لهذه الحالة انها قد اوردتها على سبيل الاستثناء مما نص عليه فى صدر هذه المادة التى عرضت للتحديد القانونى للايجار الزراعى . اذ بعد ان جاء فى صدر النص ان الايجار يمتد بحكم القانون ، جاءت الفقرة الخامسة ، وبدأت بقولها : " ومع ذلك تنتهى الاجارة . . عند انتهاء المدة المتفق عليها " . وهذا يعنى ان الاستثناء هنا يرد على الحالة التى يتم فيها الاتفاق بين المؤجر والمستأجر الاصلى فى العقد . فلا ينصرف حكم هذا النص الى حالة التأجير من الباطن ، لأن النص كله يتعلق بالاجارة الاصلية بين المؤجر والمستأجر الاصلى (١) .

(١) ولهذا لانتفق مع مايراه جانب من الفقه من تطبيق المادة ٥/٣٥ على حالة المستاجر من الباطن ، بحجة ان النص جاء عاما (انظر: محمد لبيب شنب ، المرجع السابق ص ١٦٤) ولعل مايؤيد مانقول به فى هذا الصدد ، هو أن المشرع نفسه [illegible] ذلك عندما صدر التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٥٢ [illegible] ٤ ، والذى رأى ان يستثنى حالة التاجير لزراعة محصول [illegible] او لزرعة واحدة من عدم جواز التأجير من الباطن ، وقد عرضنا لهذا الموضوع الاخير بالنقد من قبل .

ثانيا - الايجار لزراعة الحدائق وما في حكمها :

قد منا أن قانون الاصلاح الزراعي يستثنى الاراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق او موزا و نباتات مستديمة او بالنباتات التى تبقى مزروعة فى الارض لأكثر من سنة - عدا القصب - من الخضوع للحد الاقصى للأجرة . ولم يرد مايفيد استثناء هذا النوع من الارض من الخضوع للتحديد القانونى .

وقد يثور التساؤل عن هذا الوضع الذى اوجده المشرع بالنسبة لهذا النوع من الايجار ، حيث استثناه من الحد الاقصى واخضعه لاتفاق الطرفين ، دون ان يورد نصا صريحا باستثنائه من التحديد القانونى .

والواقع ان تدخل المشرع فى تشريعات الايجار الخاصة ، بصفة عامة ، سواء فى ايجار الاماكن وايجار الاراضى الزراعية ، قد اقترن دائما بتحديد الاجرة وتحديد العقود ، حماية للمستأجر باعتباره الجانب الضعيف ، وخشية عليه من تحكم المالك . فلو فرض وحدد العقد تحديدا قانونيا فقط ، وترك تحديد الاجرة للحرية التعاقدية لفرض المالك مايريد على المستأجر . ولو ترك تحديد الاجرة للمتعاقدين ، دون تحديد العقد لاستطاع المالك اخراج المستأجر لكي يؤجر بما يريد .. ومن اجل هذا اقترن تحديد الاجرة بتحديد المدة . فاذا ترك المشرع تحديد الحد الاقصى بالنسبة للأجرة ، فان هذا التحديد يكون عديم الجدوى اذا ماتقرر تحديد العقد تحديدا قانونيا ، خاصة وأن الطرفين سيحتدان بما اتفق عليه من اجرة ،

وقد يستمر هذا سنوات طويلة ، تصبح فيها الاجرة المتفق عليهـــا تافهة بالنسبة لارتفاع الاسعار .

ولهذا فانه ينبغي ان يراعى هنا السياسة التي انتهجهــا المشرع اذا ما ربط تحديد الاجرة بتحديد العقود ، فاذا تركـــت الحرية للطرفين في مجال تحديد الاجرة، فانه ينبغي ان تترك لهما الحرية في مجال تحديد المدة ، بحيث ينتهي العقد بانتهاء المدة المتفق عليها ، واذا رغب الطرفان في التجديد ، كان لهما حريـــة تحديد الاجرة خلال المدة التي يتفق عليها ، والا كان نص المادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعي ـ الذي يترك للطرفين حرية تحديد الاجرة في ايجار الحدائق وما في حكمها ، عديم الجدوى ، ولا يتحقق معــه قصد المشرع .

ولعل فيما اتجهت اليه محكمة النقض في هذا الصدد ، مايكشف عن ربط حرية تحديد الاجرة، بحرية تحديد المدة ايضا ، بحيث يكون للمؤجر ان ينهي الايجار في حالة الحدائق وما في حكمها بارادتـــه المنفردة ، فتتحرر بذلك المدة من قيد التحديد ، وان كانت المحكمـــة قد ابانت أن امتداد عقود الايجار الزراعية ينصرف الى الاراضي الــتي تزرع بالمحاصيل العادية ، دون الاراضي المزروعة حدائق ، لأن المشرع " انما يهدف الى حماية صغار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية في معاشهم على ماتدره الاطيان المؤجرة من ريع ، وأن قوانين الامتـــداد ماصدرت الا لتطبق على عقود ايجار الاراضي التي تزرع بمحاصيـــل حقلية عادية ، دون الحدائق والمشاتل ، التي يعتبر استئجارهـــا

اقرب الى الاستغلال التجارى منه الى الاستغلال الزراعى "(١) .

ثالثا ـ انهاء العقد بارادة المستأجر:

قدمنا أن التحديد القانونى لايجار الاراضى الزراعية اذا كان يقيد المالك، فانه لايقيد المستأجر، وتبعا لذلك اذا انتهت المدة المتفق عليها بين الطرفين، فان للمستأجر ان يتمسك بذلك، ولا يمتد العقد امتدادا قانونيا .

وفضلا عن ذلك يجعل القانون للمستأجر ـ اذا تعرض لـــه اجنبى يدعى حقا يتعارض مع ماله من حقوق بمقتضى عقد الايجـــاره وترتب على هذا الادعاء ان حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذى لـه بموجب عقد الايجار يجعل له ، تبعا للظروف ، ان يطلب الفســخ اوانقاص الاجرة، مع التعويض ان كان له مقتض . (انظر المادة ٥٧٢ مدنى) .

كما أن للمستأجر فى حالة ما اذا كان الايجار معين المـــدة " ان يطلب انهاء العقد قبل انقضاء مدته ، اذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها ان تجعل تنفيذ الايجار من مبدأ الامر، او فــى اثناء سريانه مرهقا ، على ان يراعى من يطلب انهاء العقد مواعيـــد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ وعلى ان يعوض الطرف الآخــر تعويضا عادلا " (م ٦٠٨ مدنى) .

---

(١) نقض فى ١٨ يناير ١٩٧٨ مجموعة النقض سنة ٢٩ رقم ٥١ ص ٢٤٠ . وانظر ايضا فى هذا المعنى : نقض ٤ مايو ١٩٧٧ السنـــة ٢٨ رقم ١٩٤ ص ١١٢٥ .

الفرع الثاني

الحالات التي ينتهي فيها الايجار الزراعي

تمهيد :

قد يثار في هذا المجال الكلام عن الاسباب التي ينتهي بها عقد الايجار بصفة عامة ، ولا شك أن تلك الاسباب ينقضي بها كذلك ايجار الاراضي الزراعية . من ذلك مثلا حالة هلاك العين المؤجرة ، ونزع ملكيتها للمنفعة العامة ، واتحاد الذمة .. وبطلان الايجار للاسباب التي يقررها القانون .

واذا كان الايجار الزراعي يمتد امتدادا قانونيا ، ولا يجوز للمؤجر انهاؤه ، على ماقدمنا ، فان هناك من الحالات مايخوله القانون فيها سلطة انهاء هذا العقد ، طبقا لما رسمه القانون في هذا الصدد . وقد بينا تلك الحالات فيما سبق . ومع ذلك فان الرأي يتجه الى القول بعدم ورود الاسباب التي قيل بها في هذا الصدد لانهاء عقد الايجار الزراعي على سبيل الحصر . ونعرض لذلك فيما يلي :

أولا - انتهاء الايجار بسبب الاخلال بالتزام جوهري :

نصت المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي على هذا بقولها " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء الاطيان المؤجرة ، ولو بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، الا اذا اخل المستأجر بالتزام جوهري يقضي به القانون او العقد " . واذا كان يبدو من هذا أن الامر لايخرج عن ان يكون مجرد تطبيق للقواعد العامة ، الا ان المشرع في هذا الصدد قد اورد تنظيما خرج فيه على القواعد العامة في الفسخ .

وقد بين نص المادة ٣٥ اصلاح زراعى ان الاخلال بالالتزام الجوهرى قد يقضى به القانون او العقد • ويكون الالتزام قانونيا متى ورد به نص فى القانون• ايا كان سواء فى القانون المدنى او فى قانون الاصلاح الزراعى • او فى القوانين الزراعية الاخرى• مثل قوانين الرى والصرف •• ويدخل فى هذا المجال كافة الالتزامات التى تفرضها القوانين او التشريعات بصفة عامة • ولو كانت تشريعات فرعية •

ويكون الالتزام اتفاقيا • اذا كان مصدره العقد نفسه• ينشأ من اتفاق المتعاقدين بشأنه • متى كان الاتفاق مشروطا فى حدود النظام العام والآداب •

ويستلزم القانون أن يكون الالتزام الذى يخل به المستأجر جوهريا • وهذا يكشف عن تشدد المشرع بصدد انهاء الايجار الزراعى بالفسخ لهذا السبب • عنه فى القواعد العامة• ففى القواعد العامة يتحقق سبب الفسخ " اذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه" • (مادة ١٥٧ مدنى) • ومعنى هذا انه يكفى تحقق الاخلال بالالتزام ايا كان• حتى يكون للمتعاقد طلب الفسخ • وللقاضى سلطة التقدير• اما فى حالة الاخلال بالالتزام الذى يجعل للمؤجر طلب الفسخ • فيتعين ان يكون جوهريا • واذا كان المشرع لم يحدد متى يكون الالتزام جوهريا • فان الامر يترك للقاضى• الذى يتعين عليه ان يبين لماذا انتهى الى ان السبب استند اليه لفسخ العقد • يكون اخلالا جوهريا من الملتزم بالتزامه •

ولا يهم ما اذا كان الالتزام الجوهري من الالتزام التي يقضى بها القانون او العقد . ولا صعوبة في الحالات التي يقرر فيهـا القانون نفسه جزاء على اخلال المستأجر بالتزام يفرضه القانـون ، اذ يتعين ان يعمل حكم القانون مباشرة ، ويطبق الجزاء على اخلال المستأجر بالتزامه الذي يفرضه القانون . وهذا ما يجرى بالنسبة للجزاء الذى فرضه القانون على المستأجر نتيجة تجريف الارض دون ترخيص من وزارة الزراعة ، اذ يتعين ، فضلا عن معاقبة المستأجر بالحبس والغرامة ، ان يتضمن الحكم النص على انهاء عقد الايجار ورد الارض الى المالك . فقد جاء في المادة ١٠٦ مكررا من قانون الزراعـة (١) أنه اذا كان المخالف هو المستأجر دون المالك ، وجب ان يتضمن الحكم والادانة النص على انهاء عقد الايجار ورد الارض للمالك" .

فاذا لم يفرض القانون جزاء على التزام يقضى به ، او كـان الالتزام من الالتزامات التي يتم الاتفاق عليها في العقد ، فانـه يتعين ان يكون التزاما جوهريا ، حتى يمكن للمحكمة اجابة المؤجـر الى طلب الفسخ واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة .(٢)

(١) وهو القانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ والمعدل بالقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٨ .

(٢) انظر في المعايير التي يقول بها الفقه لتقدير ما اذا كان الالتزام جوهريا او غير جوهري : حسام الاهواني : ص ٣٣٨ ، احمـد سلامة : ص ٣٦٤ وما بعدها .

والمهم ان يتحقق الاخلال بالتزام جوهري يفرضه القانـــون او الاتفاق (١) . ويتحقق الاخلال على اى نحو ، فقد يكون بعـدم القيام بأمر يفرضه القانون او الاتفاق ، او بالامتناع عما يلتزم به علـى هذا الاساس او ذاك . وقد يتحقق الاخلال بالالتزام اذا تأخـر عن الوفاء به فى الوقت المحدد لذلك .

هذا عن الاخلال بالتزام جوهري يفرضه القانون او العقـد كمبرر لفسخ العقد واخلاء المستأجر . ولكن القانون يتطلب الـى جانب ذلك ان يقوم المؤجر بانذار المستأجر ، وأن يطلب الفسخ .

---

(١) ومن الحالات التى يوجد فيها اخلال بالتزام يفرضه القانـون الاخلال بنظام الدورة الزراعيـة .
أما الالتزامات التعاقدية الجوهرية ، فانه يرجع فيها الـى العقد وماورد به من شروط تعتبر جوهرية فى نظر المتعاقدين أو على الاقل فى نظر المؤجر ، بحيث تجعل للالتزام اهميـة خاصة فى نظره ، ولولاها ماتعاقد المؤجر مع المستأجـر . كما لو اتفق على عدم التغيير فى الطريقة المتبعة فى استغـلال العين المؤجرة ، وخالف المستأجر ذلك ، او كما اذا اتفـق على زراعة الارض بمحصول معين يعين على اصلاح التربـة ، وخالف المستأجر ذلك ، وقام بزراعة محاصيل تضعفهـا ..

ضرورة الانذار وطلب الفسخ :

نصت المادة ٣٥ / ١ من قانون الاصلاح الزراعى على هذا بقولها " ... وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر ان يطلب من المحكمة الجزئية المختصة ـ بعد انذار المستأجر ـ فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة " .

ويتضح من هذا انه يتعين على المؤجر انذار المستأجر . وبالتالى يعتبر الانذار شرطا لقبول دعوى الفسخ . فلا يعفى منه المؤجر على اى نحو . ولما كان النص لم يحدد شكلا معينا للانذار ، كان للمؤجر ان يقوم به ، ولو بخطاب موصى عليه بحيث يبين فيه للمستأجر اخلاله بالتزام جوهرى .

ومن جهة اخرى فانه لا يكفى انذار المؤجر للمستأجر ، وانما يتعين للفسخ ان يلجأ المؤجر الى المحكمة المختصة ، وهى المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقارية (١) ، ويطلب فسخ عقد الايجار .

---

(١) واختصاص المحكمة الجزئية هنا ينعقد بنظر دعوى الفسخ ، ايا كانت قيمة الدعوى . وهذا مانصت عليه المادة ٣٩ مكرر (المعدلة بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥) من قانون الاصلاح الزراعى) على نحو صريح . فقد نص على اختصاص هذه المحكمة ايا كانت قيمة الدعوى ـ " بالمنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية بين مستأجر الاراضى الزراعية ومالكها " . ويجوز استئناف الاحكام الصادرة من المحكمة الجزئية ، ايا كانت قيمة الدعوى ، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم امام المحكمة الابتدائية المختصة (مادة ٣٩ مكرر (أ) من قانون الاصلاح الزراعى .

ويتعين ان ينصب الطلب على الفسخ ، حتى يكون للمحكمة ان تنظر في امر الفسخ .

ولكن اذا كان من المتعين طلب الفسخ الى المحكمة ، فان لها السلطة التقديرية في الاجابة الى هذا الطلب او رفضه ، تطبيقا للقواعد العامة في الفسخ والتي نصت عليها المادة ٢/١٥٧ مدني . ذلك ان سلب السلطة التقديرية للقاضي في حالة طلب الفسخ ، لا يكون الا بنص خاص . ولم يرد نص في صدد هذه الحالة ، خلافا لحالة تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالاجرة المستحقة عليه ، على نحو ما تقدمنا عند الكلام عن التزام المستأجر بالوفاء بالاجرة ، وعلى نحو ما نص عليه المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي ، حيث نصت على انه عند تكرار تأخر المستأجر في الوفاء ، يجب الحكم بفسخ عقد الايجار (١) .

<u>الالتزام بدفع الاجرة كالتزام جوهري :</u>

ولا شك في ان الالتزام بالوفاء بالاجرة يعد تطبيقا لما تقدم . ومع ذلك فقد اوردت المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي احكاما خاصة تتعلق بهذا الالتزام . وقد عرضنا لذلك فيما سبق ،

---

(١) وهذا مع مراعاة الحالات التي يخالف فيها المستأجر الالتزام بمنع تجريف الارض ، على ما قدمنا ، حيث لا يكون للقاضي سلطة تقديرية في الفسخ .

ويرى الاكتفاء به . ولكن المهم ان نوضح هنا مرة اخرى ان المشرع لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر بسبب تأخره في اداء قيمة الاجرة المستحقة الا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية ، وتخلفه عن الوفاء باجرتها كلها او بعضها .

كما اجاز القانون للمستأجر ان يوفي بالاجرة المتأخرة كلها اثناء نظر طلب المؤجر فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر ، الى ماقبل قفل باب المرافعة ، وبهذا يتم تلافي الحكم بالفسخ .

ولكن الامر يختلف عندما يتكرر تأخر المستأجر في الوفاء بالاجرة بعد ذلك ، اذ يتعين الحكم بفسخ الايجار واخلاء المستأجر ، فضلا عن الزامه بالاجرة ، وكل هذا على النحو السابق تفصيله بصدد الاجرة .

ثانيا : وفاء المستأجر وليس بين ورثته من يحترف الزراعة :

القاعدة ان عقد الايجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر (م ٦٠١/١ مدني) [(١)] . ومع ذلك فقد اجاز القانون للورثة في حالة موت المستأجر ، ان يطلبوا انهاء العقد اذا اثبتوا انه بسبب موت مورثهم اصبحت اعباء العقد اثقل من ان تتحملها مواردهم ، او اصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم (م ٦٠١/٢ مدني) كما نصت القواعد العامة كذلك على انه : " اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر او لاعتبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثته او للمؤجر ان يطلبوا انهاء العقد " (م ٦٠٢ مدني) .

(١) وانظر ما ورد في خصوص المزارعة مانصت عليه المادة ٦٢٦ مدني بقولها " لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضي بموت المستأجر " .

وقد اوردت المادة ٣٣ مكررا (ز) من قانون الاصـــــلاح الزراعي حكما خاصا في صدد الايجار الزراعي ، اذ نص على انـه :

" لا ينتهي ايجار الارض الزراعية نقدا او مزارعة بموت المؤجر ولا بموت المستأجر . وعند وفاة المستأجر ينتقل الايجار الى ورثتـــه بشرط ان يكون منهم من تكون حرفته الاساسية الزراعة " كما نصـــت المادة ذاتها على انه : " ويجوز لورثة المستأجر ان يطلبوا انهـاء العقـــد " .

ويتضح من النص ان الايجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بمـــوت المستأجر . وسواء تعلق الامر بايجار النقد او المزارعة ، ينتقـــل الايجار الى ورثة المستأجر بشرط ان يكون منهم من يحترف الزراعـة كحرفة اساسيـة .

ويفهم من هذا انه عند وفاة المستأجر ينتهي الايجار اذا لم يكن بين ورثته من تكون الزراعة حرفته الاساسية . وكذلك ينتهـــي الايجار بوفاة المستأجر اذا لم يكن له ورثة على الاطلاق . وفـــي جميع الاحوال ، حتى لو كان للمستأجر ورثة وكان من بينهم من تكون حرفته الاساسية هي الزراعة فقد نصت المادة ٣٣ مكرر (ز) علـــى أنه يجوز للورثة ان يطلبوا انهاء العقـد .

واذا كان الايجار لا ينتهي في حالة ما اذا كان من بيـــن الورثة من تكون حرفته الاساسية الزراعة ، فانه يقصد من ذلـــك الوارث بالفعل ، وليس الاقارب ، او الاقارب الى درجة معينـــة ،

ولكن يتعين ان يكون وارثا يستحق نصيبا من تركة المستأجر ، ايا كان القدر الذى يئول الى الوارث . ويكفى ان يكون هناك واحد فقط من الورثة .

كما يتعين ان يكون هذا الوارث او الورثة ممن " تكون حرفته الاساسية الزراعة " . وليس المقصود بذلك ان يكون ممن يعول فى معيشته على الزراعة بصفة اساسية ، ولكن ممن تكون حرفته الاساسية هى الزراعة ، اى انه يعمل فى الزراعة وقد يحترف امورا اخرى ثانوية فى اوقات فراغة مثلا ، ذلك ان الشخص قد يعول فى معيشته – بصفة اساسية – على الريع الناتج من ارضه ، ولكنه لا يعمل بالزراعة ، وفى هذه الحالة لا تعد الزراعة حرفته الاساسية .

ومن جهة اخرى ، فقد يكون وارث المستأجر ممن حرفته الاساسية غير الزراعة ، وفى هذه الحالة ينتهى الايجار بوفاة المستأجر ، كما لو كان الوارث موظفا يعمل فى اية جهة حكومية او غيرها ، ويقوم الى جانب ذلك ، بصورة استثنائية ثانوية بالزراعة وفى هذه الحالة لا يتوافر فى مثل هذا الشخص وصف " من تكون حرفته الاساسية الزراعة " . وهذا هو حال الكثيرين من الموظفين الذين يقيمون بالقرى ، اذ لا تعد حرفتهم الرئيسية هى الزراعة ، ولو كانوا يعملون بها فى اوقات فراغهم ، وايام عطلاتهم ، خارج اوقات العمل الوظيفى .

واذا كان الايجار ينتقل – بعد وفاة المستأجر – الى ورثته ، فقد اشترط النص " ان يكون منهم من تكون حرفته الاساسية الزراعة "

شروط استمرار الايجار فهل الورثة ان يكون منهم من يحترف الزراعة ٠ لكن هل يستفيد جميع الورثة كما قد يفهم من النص الذى يقول "وعند وفاة المستأجر ينتقل الايجار الى ورثته بشرط ان يكون منهم من تكون حرفته" ٠

لاصعوبة اذا كان جميع الورثة ممن حرفتهم الاساسية الزراعة ٠ لكن ما الحكم لو كان البعض منهم فقط يحترفون الزراعة ؟

اختلف الرأى حول هذا الموضوع ٠ فذهب البعض ـ اخذا بظاهر النص الذى يقول بانتقال الايجار الى ورثته ٠٠ الى ان الايجار ينتقل الى جميع الورثة ٠ ولا شك ان ظاهر نص المادة ٣٣ مكررا (ز) يؤدى الى هذا المعنى ، على ماقدمنا (١) ٠

وذهب رأى آخر الى ان الايجار لا ينتقل الا الى من يحترفون الزراعة من الورثة (٢) ٠

ومع ذلك فانه ينبغى ان يفسر نص المادة ٣٣ مكرر (ز) ، على ضوء النصوص الاخرى فى هذا الصدد ، وخاصة المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى ، التى تنص على ان " يكون تأجير الارض الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه " ٠ ولهذا يتعين القول بأن يكون انتقال الايجار ، عند وفاة المستأجر ، الى ورثته الذين تكون حرفتهم الاساسية هى الزراعة ٠

---

(١) انظر فى هذا : حسام الاهوانى ص ٣٥٦ ٠

(٢) نعمان خليل : ص ٢٤٧ ٠ محمد لبيب شنب : ص ١٨٢ ٠

ثالثا : حاجة المؤجر الى ارضه لزراعتها بنفسه :

نصت المادة ٣٥ مكررا على هذه الحالة (١) وقد قصد المشرع من اضافة هذه الحالة من حالات انتهاء الايجار الزراعي ، الموازنة بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر ، وانتهى الى حماية المؤجر ، صاحب الملكية الصغيرة متى كانت الزراعة مورد رزقه الرئيسي ، فجعل له ان يسترد ارضه المؤجرة لكي يزرعها بنفسه . ولكن هذا لا يتحقق الا اذا توافرت شروط معينة ، حتى يكون للمؤجر ان يطلب انهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر من الارض المؤجرة اليه .

والشروط التي نصت عليها المادة المذكورة هي :

(١) لكي يكون للمالك المؤجر الحق في انهاء الايجار ينبغي " الا تزيد ملكيته او حيازته ، هو وزوجته واولاده القصر عن خمسة افدنة من الاراضي الزراعية وما في حكمها من الاراضي البور . او عن نصف مايحوزه المستأجر (م ٣٥ مكررا / ١) .

ومن هذا يتضح انه يتعين الا يزيد مايملكه المؤجر ، او مايحوزه ، ويدخل في ذلك الزوجة والاولاد القصر ، عن خمسة افدنة . ولم يقف المشرع لدى ملكيته او حيازة الاراضي الزراعية ، بل ادخل في الاعتبار ملكية او حيازة الاراضي البوره مع انها لا تغل شيئا . هذا مايتعلق بالحد الاقصى لما يحوزه المؤجر او مايملكه .

---

(١) اضيفت المادة المذكورة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

وقد وضع المشرع معيارا آخر للمفاضلة ، فاجاز له طلب انهاء العقد اذا كان مايملكه او يحوزه (هو وزوجته واولاده القصر) لا يزيد " عن نصف مايحوزه المستأجر " . فلو فرض ان المستأجر يحوز خمسة افدنه ، يكون للمالك ان يطلب انهاء الايجار مع المستأجر منه ، اذا كان يحوز فدانين ونصف او اقل . فاذا كان يحوز اكثر من هذا ، باى قدر ، فلا يكون له طلب اخلاء المستأجر .

(٢) لكى يكون للمالك المؤجر الحق فى انهاء الايجار ، ينبغى كذلك " ان تكون مهنته الزراعة ، باعتبارها مورد رزقه الرئيسى " فاذا كان للمالك عمل آخر ، بحيث لا تكون الزراعة هى مورد رزقه الرئيسى ، لا يكون له طلب انهاء عقد الايجار .

(٣) يتعين كذلك لامكان انهاء الايجار ، " ان يكون المستأجر حائزا — سواء بالملك او الايجار ، هو وزوجته وأولاده القصر مساحة تزيد على خمسة افدنة ، بخلاف المساحة المطلوب انهاء عقد ايجارها " .

ومعنى ذلك ان انهاء الايجار لا يجوز طالما كان المستأجر (هو وزوجته واولاده القصر) يحوز — سواء كانت الحيازة بالملك أو بالايجار — خمسة افدنه فأقل . فاذا زاد مايحوزونه على خمسة افدنة ، بحيث لا يدخل فيها القدر المطلوب انهاء عقد ايجاره ، كان للمؤجر ان يطلب انهاء الايجار .

(٤) يلزم ألا يسترد المؤجر مساحة تزيد على خمسة افدنة (انظر م ٣٥ مكرر / ٤) فلو فرض ان المساحة المؤجرة تزيد على خمسة افدنة ، لا يكون للمؤجر ان يطلب انهاء ايجار مساحة تزيد

على خمسة افدنة ، بصرف النظر عما يحوزة المستأجر فيما عدا ذلك ملكا او ايجارا من شخص آخر .

والواقع ان المؤجر لا يستطيع انهاء الايجار لكل المساحة المؤجرة ، اذ يؤخذ مما اورده القانون في هذا الصدد انه لا ينبغي ان يترتب على قيام المؤجر باسترداد ما اجره ان تنقص المساحة التي يحوزها المستأجر عن خمسة افدنة ، كما لا يجوز للمؤجر ان يسترد مساحة تزيد على خمسة افدنة (١) . وفضلا عن هذا يقضي القانون بان تراعى (المحكمة) الا يترتب على قضائها حرمان المستأجر من جملة ما يستأجره من الاراضي الزراعية وبافي حكمها (٢) .

<u>كيف يتم انهاء الايجار في هذه الحالة :</u>

اذا كان للمؤجر الحق في طلب انهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر ، متى توافرت الشروط السابقة ، كان له ان يخطر المستأجر برغبته في ذلك ، فاذا استجاب المستأجر انتهى الامر فيما بينهما ، اما اذا نازعه المستأجر ، فلا مناص من الالتجاء الى القضاء .

ولكي يكون للمستأجر ان يطلب انهاء الايجار واسترداد العين المؤجرة طبقا للشروط السابقة يتعين قبل كل شيء ان تكون المدة

---

(١) انظر في هذا : احمد سلامة : ص ٣٧٢ وخاصة ص ٣٧٥ .
(٢) المادة ٣٥ مكرر الفقرة الثالثة .

الاصلية لعقد الايجار قد انقضت ، بحيث يكون بقاء المستأجر فـي العين استنادا الى التحديد القانون للايجار . فلا يجوز للمؤجــر ان يطلب الاسترداد خلال المدة المتفق عليها في العقد . واذا ما تحقق ذلك وتوافرت الشروط المطلوبة كان للمؤجر ان يلجأ الـــى المحكمة الجزئية المختصة . فاذا تبين لها صحة وقائع الطلـــب ، وجب عليها ان تقضى بانتهاء العقد واخلاء المستأجر من العيـــن المؤجرة ، في الحدود المقررة [١] . ومن هذا يتضح انه متـــى توافرت الشروط كان من المتعين ان تقضى المحكمة بانتهاء الايجـار . وهذا واضح من نص المادة ٣٥ مكررا في هذا الصـدد .

<u>التزامات المؤجر الذى يقضى له بالاسترداد :</u>

يوجب القانون — في جميع الاحوال — على المؤجر الـــذى يسترد ارضه ، وفقا للحالة التى نعرض لها ، وهى حالة استـــرداد الارض لزراعتها ، ان يتولى زراعة الارض بنفسه خلال الخمس سنـــوات الزراعية التالية لتاريخ الاسترداد (انظر م ٣٥ مكررا / ٤) .

ويقوم هذا الالتزام في جميع الاحوال التى يتم فيها استـرداد المؤجر ارضه لزراعتها . وقد هدف المشرع من وراء ذلك الى التأكـــد من جدية حاجة المالك الى ارضه . ومن اجل هذا اذ يثبـــــت ان المؤجر الذى استرد ارضه بعد انتهاء الايجار ، قد اجرهـــــا خلال الخمس سنوات التالية ، كان لكل ذى شأن ان يلجأ الـــــى

---

(١) واختصاص المحكمة الجزئية بهذا الموضوع نص عليه القانـــون في المادة ٣٩ مكررا من قانون الاصلاح الزراعـــى .

المحكمة المختصة ايطالبا اليها القضاء بحرمانه من حيازة الارض ، فاذا ثبت تأجيره للارض ، جاز للمحكمة ان تقضى بحرمانه من حيازة الارض ، وان تعهد بها الى الجمعية التعاونية المختصة لتتولى تأجيرهـــا نقدا الى صغار الزراع [1] . ومتى تم تأجير الجمعية للارض ، علـــى النحو السابق ، تقوم العلاقة الايجارية مباشرة بين المالك والمستأجر الذى تختاره الجمعية " (م ٣٥ مكررا فقرة اخيرة) .

ويراعى فى هذا الصدد انه ، حتى لو ثبت ان المالك قـــد اجر الارض خلال الخمس سنوات ، فان الامر ــ فيما يتعلق بحرمانـــه منها ــ جوازى للمحكمة . فلها ان تقضى بحرمانه منها وتعهد الـــى الجمعية التعاونية بتأجيرها على ما سبق ، ولها ان ترفض الدعـــوى المرفوعة اليها بحرمان المالك من حيازتها ، متى ثبت لها ما يبـــرر تأجيره لها ، والظرف التى دعته الى ذلـــك .

<u>رابعا : انتهاء الايجار لصدور قرار بتقسيم الارض او بالترخيـــص بالبناء او اقامة مصنع عليهـــا :</u>

نصت المادة ٣٥ مكرر (ب) على هذه الحالة . وقد راعى هـــذا النص ضرورات التقدم العمرانى وانتشار المبانى ، فاجاز للمحكمـــة المختصة انهاء عقد الايجار ، واخلاء المستأجر من الارض المؤجـــرة وذلك بناء على طلب المؤجر ، وانذار المستأجر ، فى الاحوال الواردة به . والاحوال التى اوردها القانون فى هذا الصدد هى :

---

(١) وهذه حالة من حالات النيابة القانونية للجمعية عن مالـــك الارض .

١ ـ صدور قرار بتقسيم الارض المؤجرة ، او صدور ترخيص باقامة مبان عليها ، وذلك من السلطات المختصة . ويتعين في هذه الحالة ان يصدر قرار بالتقسيم طبقا لما تنص عليه القوانين في هذا الصدد . وفي هذه الحالة ينبغي اتباع احكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ والقوانين المعدلة له .

اما تراخيص اقامة المباني على الارض المؤجرة ، فانها تصدر كذلك من السلطات المختصة بذلك ، وفقا لما يقضي به القانون كذلك في هذا الصدد .

والمراعي في هذه الحالة ان الترخيص باقامة مبان على الارض لا يرتبط بصدور قرار بالتقسيم . فاذا ماصدر ترخيص بالبناء ، كان هذا كافيا لطلب انهاء عقد ايجار الاراضي المرخص بالبناء عليها . ويكفي الترخيص في هذه الحالة بغض النظر عن المبنى او الغرض الذي يعد له ، وان كان من المتعين مراعاة مايقضي به القانون من ضرورة صدور الترخيص من السلطة المختصة . والسلطة المختصة هنا هي السلطة المختصة بمنح تراخيص البناء في المحافظات .

٢ ـ صدور ترخيص من السلطات المختصة باقامة مصنع على الارض المؤجرة : وهذه حالة خاصة تختلف عن الحالة السابقة . فلا يلزم هنا ان يكون الارض متعلقا باراض صدر بشأنها قرار بالتقسيم طبقا للقانون الخاص بذلك ، ولكن يكفي ان يصدر ترخيص باقامة مصنع على الارض المؤجرة . ويتعين ان يكون الترخيص من السلطات

المختصة بذلك • ومن المعلوم ان صدور مثل تلك التراخيص يخضع لقواعد مختلفة عن تلك التي تتعلق بتراخيص المباني (١).

---

(١) انظر ما أورده الدكتور احمد سلامة من اشارات الى القوانين الخاصة التي يرجع اليها في هذا الصدد : القانون الزراعي المرجع السابق ص ٣٨١•

ويراعى ما تنص عليه المادة ٣٥ مكررا (ب) في صدرها من عدم الاخلال باحكام المادتين ١٠٧ مكررا ، و١٠٧ (أ) من قانون الزراعة (وهو القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ • وقد عدل هذا القانون بالقانون ٥٩ لسنة ١٩٧٧) وذلك بخصوص حظر البناء على الاراضي الزراعية وما في حكمها •

وقد حظرت المادة ١٠٧ مكررا (فقرة اولى) " اقامة اية مبان او منشآت في الاراضي الزراعية " ، ويعتبر في حكم الاراضي الزراعية الاراضي البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية • ويستثنى من هذا الحظر الاراضي التي تنزع ملكيتها للمنفعة العامة ، او الاراضي التي يقام عليها المشروعات التي تخدم الانتاج الزراعي او الحيواني ، بشرط الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة •

ومع ذلك يجوز لمالك الارض في القرى اقامة مسكن خاص له او مايخدم ارضه دون ترخيص ، وذلك في الحدود التي يصدر بها قرار من وزير الزراعة •

هذه هى الحالات التى يجوز فيها القانون انهاء عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الارض بسبب قرارات التقسيم او التراخيص بالبناء او اقامة مصنع . لكن لكى يتحقق ذلك ، لا يكفى صدور قرار التقسيم أو الترخيص من السلطة المختصة ، ولكن يتعين مراعاة مايقضى به القانون فى هذا الصدد .

ما يتطلبه القانون لامكان انهاء الايجار :

لكى يمكن انهاء عقد الايجار ، يتعين مراعاة مايقضى به القانون فى هذا الصدد :

١ - ضرورة انذار المؤجر للمستأجر ، وهذا شرط لقبول دعوى انهاء العقد .

٢ - ان يطلب المؤجر الانهاء وإخلاء المستأجر من الارض . ويكون ذلك بطبيعة الحال بعد صدور قرار التقسيم او الترخيص اللازم ، وقد يلجأ المؤجر الى المطالبة الودية ، فاذا لم تجد ، كان من اللازم الالتجاء الى المحكمة الجزئية المختصة .

ويجعل القانون للجنة الفصل فى المنازعات (اى للمحكمة الجزئية الآن) انهاء العقد ، اى ان الامر جوازى للمحكمة ، كما يتضح من صدور المادة ٣٥ مكررا (ب) . واعتقادنا انه لا مجال للاجتهاد امام نص المشرع الذى يقضى بانه "يجوز.." . فالجواز لا يعنى الالزام ، كما ذهب جانب من الفقه بحجة ان الرفض يعطل القرارات والتراخيص الادارية (١) . ذلك انه رغم صدور التراخيص

---

(١) انظر فى هذا : احمد سلامة : ص ٣٨٥ . محمد لبيب شنب : ص ١٨٨ .

قد لا ترى المحكمة ان الانهاء مناسب ، على الاقل فى الظروف التى رفعت فيها . ولهذا تظل السلطة التقديرية للمحكمة ، حسب ظروف الدعوى . وقد ترى ان الطلب سابق لأوانه بالنظر الى ظروف المنطقة المراد اقامة المبانى عليها او التى صدر قرار التقسيم بالنسبة لها . وهناك الكثير من المناطق التى صدرت بشأنها قرارات تقسيم ، وتظل تستغل استغلالا زراعيا لسنوات عدة .

ومع ذلك اذا رأت المحكمة اجابة الطالب الى طلبه ، فانها تصدر الحكم باخلاء المستأجر من الارض اعتبارا من نهاية السنة الزراعية . وهذا مالم تكن هناك ضرورة للاخلاء قبل انتهاء السنة الزراعية على ماسنرى (١) .

تعويض المستأجر :

اذا حكم بالاخلاء اعتبارا من نهاية السنة الزراعية ، يصدر الحكم بالزام المؤجر بتعويض المستأجر بما يساوى سبعين مثلا للضريبة العقارية المقررة على الارض المؤجرة ، مضافا اليها مايكون قد اقامه المستأجر من منشآت لازمة لزراعة الارض المؤجرة (٢) .

---

(١) وتقدير الضرورة يترك للقاضى .

(٢) المادة ٣٥ مكررا (ب)/٢ :

ولم يوضح القانون كيفية تقدير المنشآت . ومن اجل هذا فانه ينبغى تطبيق ماتقضى به القواعد العامة فى هذا الصدد طبقا لما نصت عليه المادة ٥٩٢ مدنى بصدد انتهاء عقد الايجار فى حالة ما اذا كانت هناك مبان او غراس او غيرها من التحسينات

فاذا تم الاخلاء ـ في حالة الضرورة ـ قبل انتهاء السنة الزراعية ، يلزم المؤجر ، بالاضافة الى التعويض السابق ، بقيمة الزراعة القائمة في الارض عند الحكم بالاخلاء . ويتعين في هذه الحالة على المحكمة تحديد تاريخ الاخلاء مع اثبات حالة المزروعات القائمة بالارض.

ويجب سداد قيمة التعويض المستحق للمستأجر قبل تنفيذ الحكم بالاخلاء .

<u>التزامات المؤجر الذي يحكم له بالاخلاء :</u>

اذا حكم بانتهاء العقد واخلاء المستأجر ، يتعين ان يبدأ المؤجر في تنفيذ الغرض الذي من اجله اخليت الارض المؤجرة . فاذا لم يبدأ خلال سنة من تاريخ الاخلاء ، كان للمستأجر الحق في العودة الى الارض المؤجرة بذات شروط عقد الايجار . فاذا لم يقبل المؤجر تنفيذ هذه العودة ، كان للمستأجر الالتجاء الى المحكمة الجزئية المختصة لتمكنه من العودة اليها .

وعودة المستأجر الى الارض لا تعني قيام حق المؤجر في استرداد قيمة التعويض الذي دفعه للمستأجر بسبب الاخلاء . فالاصل انه لا يجوز للمؤجر استرداد هذا التعويض ، ما لم يكن عدم البدء في التنفيذ راجعا الى اسباب خارجة عن ارادته . فاذا كان عدم امكان البدء في تنفيذ الغرض الذي حصل الاسترداد من اجله راجعا الى سبب لا يد للمؤجر فيه ، كان له الحق في استرداد ما دفعه

من تعويض للمستأجر ، اذا عاد هذا الاخير (١) .

خامسا : حالة الغاء عقود ايجار الاراضي المستولي عليها والتي تئول ملكيتها الدولة او تشتريها الهيئة .. بواسطة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي :

هذه حالة نصت عليها المادة ٣٥ مكررا (أ) من قانون الاصلاح الزراعي ، يجوز فيها الغاء طائفة من عقود الايجار التي تتولى الهيئة ابرامها مع الفلاحين .

ويدخل في هذه العقود : عقود ايجار الاراضي المستولى عليها تنفيذا لقانون الاصلاح الزراعي ، وعقود ايجار الاراضي التي تئول ملكيتها الى الدولة وتسلم الى الهيئة بناء على قانون ، وكذلك الاراضي التي تشتريها الهيئة . وبالنسبة لهذه الانواع المختلفة من العقود جعل القانون لمجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي الغاءها .

كما يجوز لمجلس ادارة كل من الهيئات والمؤسسات العامة التابعة لوزارة الاصلاح الزراعي واستصلاح الاراضي الغاء عقود ايجار الاراضي التي تري الدولة اسناد ادارتها واستغلالها او التصرف

---

(١) ومن قبيل الاسباب التي لا ترجع الى ارادة المؤجر الغاء القرار الخاص بالتقسيم ، او الترخيص الصادر من جهة الادارة باقامة المبنى او المصنع ، دون ان يعزى هذا الى خطأ المؤجر .

فيها اليها ، وذلك كله اذا استلزم الالغاء اجراءات استصلاح تلك الاراضي او توزيعها او التصرف فيها طبقا للقانون ، او اذا اقتضى ذلك تخصيص العقار لغرض ذي نفع عام ، او اذا اخل المستأجر بالتزام جوهري يقضي به القانون أو العقد .

وفي حالة الغاء العقد بسبب اخلال المستأجر بالتزاماته ، يجب ان يسبق قرار مجلس الادارة بالالغاء ، اخطار المستأجر بالطريق الاداري باسباب الالغاء . ويجوز له ابداء وجهة نظره ودفاعه الى مجلس الادارة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الاخطار .

وقرار مجلس الادارة بالغاء الايجار في الحالات المشار اليها فيما سبق ، قرار نهائي ، وغير قابل لأي طعن ، بعد التصديق عليه من وزير الاصلاح الزراعي واستصلاح الاراضي ، وينفذ بالطريق الاداري (م ٣٠ مكررا (أ)) .

هذا ونرى ان قرار الالغاء يعتبر قرارا اداريا . ولهذا يجوز الطعن فيه امام القضاء الاداري .

حالة انتهاء الايجار بسبب تسريح المؤجر الذي اجر بسبب تجنيده :

الصورة لحالة مالك الارض الزراعية الذي يؤجر ارضه بسبب تجنيده او استدعائه للخدمة في القوات المسلحة (١) . واذا كان تطبيق القواعد التي اوردها قانون الاصلاح الزراعي لا يجيز لفسخ

---

(١) وقد سبق ان اشرنا الى حالة جواز تأجير المستأجر من الباطن في حالة تجنيده او استدعائه للخدمة في القوات المسلحة .

هذا الشخص ـ اذا انتهى التجنيد او الاستدعاء ـ ان ينهى عقد ايجار ارضه الا لسبب من الاسباب الواردة فى القانون على ما سبق ، فقد جاء القانون ٥١ لسنة ١٩٧١ وأجاز لمثل هذا المؤجر ان يطلب انهاء عقد الايجار الصادر منه بسبب تجنيده أو استدعائه بحيث يتعين ان يثبت ان التأجير قد تم لهذا السبب وحده ، بحيث تثبت رابطة السببية بين التأجير والتجنيد او الاستدعاء .

وكما هو الشأن فى حالة التأجير من الباطن ، يكون الحكم بالانهاء فى هذه الحالة فى نهاية السنة الزراعية التى يتم فيها التسريح من الخدمة .

الفرع الثالث

الآثار التى تترتب بمناسبة انتهاء ايجار الاراضى الزراعية

تمهيد :

عند انتهاء عقد ايجار الاراضى الزراعية ، فانه يتعين على المستأجر اخلاء الارض ، حتى يمكن لمن يخلفه ان يباشر حقوقه عليها . ومع ذلك فقد لا يكون المستأجر قد استوفى حقه بنضج المحصول ويكون فى حاجة الى البقاء لفترة معينة حتى يتم النضج ، كما ان من يخلف المستأجر يحق له الدخول لتهيئة الارض . ونعرض لذلك فيما يلى :

أولا : حق المستأجر فى البقاء بعد انتهاء الاجارة :

اذا انتهى عقد الايجار ، فان على المستأجر ان يرد الارض الى المؤجر ، ولكن اذا كان الزرع لم ينضج ، او اذا كان حصاده لم يتم

فقد نص القانون على أنه : " يجوز للمستأجر اذا لم تنضج غلـــة الارض عند انتهاء الايجار بسبب لا يد له فيه ، ان يبقى بالعيـــن المؤجرة حتى تنضج الغلة ، على ان يؤدى الاجرة المناسبـــــة " (م ٦١٧ مدنى) .

وهذا النص يقضى بامتداد عقد الايجار للفترة اللازمة لنضـــج المحصول ويكون ذلك مقابل اداء الاجرة المناسبة ، ويكون لهـــذا المقابل كل ضمانات الاجرة .

وانما يتعين لاعمال الحكم السابق ان يكون تأخر النضـــج لسبب لا يد للمستأجر فيه ، مثل العوامل الطبيعية التى تؤدى الـى تأخر نضج المحاصيل ، او بسبب عوامل اخرى تؤدى الى تأخـــر زراعة المحصول ، ولا يعزى الى المستأجر .. اما اذا كان سبـــب التأخير يعزى الى المستأجر ، فانه يكون مسئولا ، وفى هذه الحالة لا يكتفى بالزامه باداء الاجرة المناسبة ، بل يلتزم علاوة على ذلـــك بالتعويض المناسب .

وبصفة عامة لا يخرج الامر عما تقضى به القواعد العامة فـــى صدد عقد الايجـار .

ثانيا : <u>التزام المستأجر بالسماح لخلفه بتهيئة الارض وبذرهـا :</u>

قد يحصل التداخل بين نهاية وجود المستأجر السابـق ، وضرورة بدء دخول المستأجر الى العين لامكان تهيئة الارض . وفى هذا الصدد جاءت المادة ٦١٨ مدنى تنظم العلاقة بين كل مـــن المستأجر السابق والمستأجر التالى ، فنصت على ما يأتـى :

" لا يجوز للمستأجر ان يأتي عملا يكون من شأنه ان ينقص او يؤخر انتفاع مع يخلفه • ويجب عليه بوجه خاص قبيل اخلاء الارض ان يسمح لهذا الخلف بتهيئة الارض وبذرها اذا لم يصبه ضرر من ذلك "

ومن هذا يتضح انه يتعين على المستأجر الا يأتي من الاعمال مايكون من شأنه نقص أو تأخير انتفاع خلفه ، سواء كان هذا الخلف هو المالك نفسه ، ام مستأجر آخر • فلا يكون له مثلا ان يتباطأ في جني المحصول او نقله من الارض مما يعوق دخول الخلف الى الارض •

كما يتعين على المستأجر كذلك ان يمكن الخلف من تهيئة الارض عن طريق حرثها وتسويتها مثلا ، تمهيدا لبذرها وزراعتها • ويكون عليه ان يسمح للخلف بذلك ، حتى ولو كانت مدة الايجار الخاصة به مازالت قائمة •

ولكن كل هذا مشروط بعدم الحاق الضرر بالمستأجر من جراء ذلك • ومن المعلوم ان درء الضرر مقدم على جلب المنفعة • فاذا كان الخلف يسعى الى تحقيق منفعة خاصة من جراء دخول الارض لتهيئتها وبذرها ، فان هذا لا ينبغي ان يكون على حساب ما يتعرض له المستأجر السابق من اضرار•

* * *

الفصل الثانـــــي

المزارعـــــــــة
(تمهيـد)

التنظيم القانوني للمزارعة ـ تقسيم الدراسة : قدمنا ان استغلال الارض الزراعية قد يتخذ احد سبيلين ، فقد يكون عن طريق تأجيرها الى من يتولى زراعتها لحسابه ،لقاء اجرة محددة تدفع للمالك ،وقد تكون الاجرة عينا او نقدا . وقد يكون عن طريق المزارعة حيث تعطى الارض لمن يزرعها فى مقابل جزء او نسبة من المحصول.

وقد عرض القانون المدنى للمزارعة بالتنظيم فى المواد ٦١٩ ، ومابعدها حتى المادة ٦٢٧ ،وذلك تمشيا فى هذا الصدد مـــع احكام الشريعة الاسلامية التى اوردت تنظيم القواعد الخاصة بالمزارعة. فقد أورد " مرشد الحيران الى معرفة أحوال الانسان " كتابـــا خاصا بالمزارعة والمساقاة . خصص الفصل الاول منه للمزارعة وذلـك فى المواد ٧١٢ الى ٧٣٠ . وقد وردت احكام المزارعة مفصلة فـى تلك المواد . كما ورد مثل هذا التنظيم فى مجلة الاحكام العدليـة بالمادة ١٤٣١ ومابعدها حتى ١٤٤٠ . وقد حددت القواعـد التى وردت فى المواد السابقة المقصود بالمزارعة واركانها وشروطهـا وانقضاءها ...

ولما صدر قانون الاصلاح الزراعى اهتم بتنظيم العلاقة بـــين المالك والمستأجر فى الاراضى الزراعية ،سواء تعلق الامر بايجـار عادى ، ام كان بينهما عقد مزارعة. ومما لا شك فيه ان قواعد قانون الاصلاح الزراعى ، والتى ادخل عليها الكثير من التعديـــلات اللاحقة على صدور القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، تأتى فى المقـام الاول فى التطبيق ، باعتبارها قواعد آمرة ، لا يجوز الاتفاق علـى مايخالف احكامها ، كما لا يجوز اعمال قاعدة عرفية تخالفهـا . وبهذا لم يعد هناك مجال لتطبيق ماورد فى القانون المدنى مـن

قواعد خاصة بالمزارعة الا فى حالة عدم وجود نص فى قانون الاصلاح الزراعى ، وهو قانون خاص . ولما كانت قواعد القانون المدنى قواعد مكملة او مفسرة فى هذا الصدد ، فانها ، فى المجال الذى تعمل فيه ، تنطبق ، مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بخلاف حكمها .

هذا عن تنظيم تطبيق القواعد التى اوردها قانون الاصلاح الزراعى بشأن المزارعة وقواعد المزارعة الواردة فى القانون المدنى . وعلى هذا فان المزارعة تخضع للنصوص الخاصة بها ، سواء كانت تلك النصوص واردة فى قانون الاصلاح الزراعى ، ام فى القانون المدنى ، مع مراعاة ان القواعد الواردة بقانون الاصلاح الزراعى قواعد امرة لا يجوز الاتفاق على مايخالفها ، وذلك بخلاف القواعد الواردة فى القانون المدنى ، اذ هى قواعد مكملة ، وبالتالى لا يعمل بها الا عندما يوجد اتفاق يقضى بخلافها .

ويراعى انه فى حالة عدم وجود نص فى قانون الاصلاح الزراعى ، او فى القواعد الخاصة بالمزارعة فى القانون المدنى ، فان قواعد الايجار بوجه عام تكون هى الواجبة التطبيق . فقد نصت المادة ٦٢٠ مدنى ، والواردة ضمن نصوص المزارعة ، على ان : ((تسرى احكام الايجار على المزارعة ، مع مراعاة الاحكام الاتية ، اذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها)) .

والذى يؤخذ من هذا النص ، وقد كان من المفروض أن ينطبق فى الاوضاع العادية قبل قانون الاصلاح الزراعى وتعديلاته ، أن تطبق على المزارعة القواعد الواردة فى القانون المدنى بالمواد ٦١٩ ومابعدها ، وذلك فى حالة عدم وجود اتفاق أو عرف يخالفها . فاذا وجد اتفاق أو عرف عمل به أولا ، والا طبقت النصوص الواردة بالمادة ٦١٩ مدنى ومابعدها . فاذا لم يوجد سرت أحكام الايجار على المزارعة .

ولما صدر قانون الاصلاح الزراعى تغير الوضع ، حيث تقدم قواعده ، ولا تسرى الاحكام السابقة الا عند عدم النص فى قانون الاصلاح الزراعى .

وقد رتبت مذكرة المشروع التمهيدى للقانون المدنى تطبيق الاحكام التى تنظم المزارعة ، وذلك بطبيعة الحال قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى ، وذلك بصدد المادة ٦٢٠ مدنى ، وجعلتها على النحو التالى حيث ينطبق : (ا) الاتفاق أو العرف (ب) فان لم يوجد اتفاق أو عرف ، فتسرى الاحكام التى أوردها المشروع ـ وهى الاحكام التى سيأتى ذكرها . (جـ) فان لم توجد ، فتسرى أحكام ايجار الأراضى الزراعية ، ثم أحكام عقد الايجار بوجه عام . فان لم توجد ، فتسرى احكام الشريعة الاسلامية (الاعمال التحضيرية : جـ ٤ ص ٦٢٨)

ـ هذا ولما كانت المزارعة عقدا يقصد به تمكين المزارع من الانتفاع بأرض زراعية ، أو مغروسة بأشجار ، وكانت أحكامها تقترب مما ورد بالنسبة لعقد ايجار الأراضى الزراعية ، فاننا نعرض لدراستها متبعين الخطة التى أتبعتمن قبل بصدد عقد الايجار ، مع الاحالة الى ما سبقت دراسته فى مجال عقد الايجار ، عندما لاتوجد أحكام خاصة بالمزارعة . ويقتضى ذلك أن نعرض لانعقاد المزارعة ولاثباتها ، ثم نعرض لاثارها ، ثم لانقضائها . ونعرض لما سبق بعد أن نعرض فى مبحث أول للتعريف بعقد المزارعة مع بيان خصائصه ، لكى يتسنى التمييز بينه وبين بعض العقود الاخرى .

المبحث الاول

التعريف بعقد المزارعة والتفرقة بينه وبين بعض العقود الاخرى

اولا : التعريف بالمزارعة : لم يورد التقنين المدنى تعريفا مباشرا للمزارعة ، وان كانت المادة ٦١٩ منه تورد ما يكشف عن جوهر هذا العقد . فقد جاء النص المذكور كما يلى :

((يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزءاً معينا من المحصول)) .

ومن هذا النص يتضح ان المزارعة كالايجار ، وبالتالى فهى عقد يقصد به تمكين المستأجر أو المزارع فى الحالة التى نحن بصددها من الانتفاع بأرض زراعية أو بأرض مغروسة بالأشجار ، فى مقابل حصول المؤجر على نسبة معينة من المحصول . ولا يخرج هذا عن التعريف الذى أورده الفقه الاسلامى للمزارعة ، فهى — كما جاء فى المادة ٧/٢ من مرشد الحيران ((معاقدة على الزرع بين صاحب الأرض وبين المزارع ، فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التى يتفقان عليها وقت العقد)) .

ولعل أوضح ما يميز بين المزارعة والايجار هو ان المقابل الذى يتفق على ان يقوم المزارع بأدائه يكون نسبة معينة من المحصول . أما فى الايجار العادى فان المؤجر يتقاضى اجرة قد تكون نقدية وقد تكون عينية . وفى هذه الحالة الأخيرة تتحدد الاجرة العينية بمقدار معين محدد ، وقد يكون هذا التحديد بمقدار معين بطريق مباشر ، مثل ثلاثة قناطير من القطن مما تنتجه الأرض او بمقدار ثلث ما تنتجه الأرض على ألا يزيد عن ثلاثة قناطير أو ألا يقل عن هذا العدد . فى كل هذه الصور تتحدد الاجرة بمقدار معين ثابت اما على نحو مباشر ، أو على ألا يتجاوز أو يقل عن قدر معين . وهذا لا يكون فى المزارعة . اذ العبرة فيها بالنسبة المتفق عليها ، كالنصف ، أو الثلث مثلا مما تنتجه الأرض . وهو ما يختلف بحسب مقدار ما تنتجه الأرض من المحصول ، اذ قد يصل النصف فى محصول الى خمسة أو ستة قناطير فى زرعة ، وفى زرعة أخرى يقل عن ذلك . وهذا ما عنته عبارة المادة ٧١٢ من مرشد الحيران ، يقسم الحاصل " بالحصص " التى يتفقان عليها . وهذا التعبير أفضل من عبارة نص المادة ٦١٩ مدنى التى قد تنصرف الى حصول المؤجر على جزء معين ثابت ، وهو ما يختلط بالايجار .

ففى المزارعة يتحدد المقابل بنسبة معينة من المحصول . كما انها ترد على أرض زراعية أو ارض مغروسة بالأشجار. فالتعاقد يكون على الزرع بين صاحب الأرض وبين المزارع ، كما قد يكون على الشجر او الكروم (وهذه الحالة الاخيرة تسمى المساقاة فى الفقه الاسلامى - مادة ٧٣١ ومابعدها من مرشد الحيران) ، ويكون ذلك مقابل نسبة معلومة بين الطرفين. وكون البدل او المقابل فى المزارعة نسبة من المحصول يدخل فى الاعتبار عند التعاقد شخصية المزارع. ولهذا كانت المزارعة من العقود ذات الاعتبار الشخصى ، اذ لا يقبل المؤجر أن يعطى أرضه مزارعة الا لشخص يثق فى انه سيحصل على اعلى محصول ، وبالتالى تزيد نسبة ما يحصل عليه المؤجر.

ومن هذا يتبين أن أهم مايميز عقد المزارعة أن الأجرة فيه تتمثل فى نسبة من المحصول ، كما ان التعاقد يتم على أرض زراعية أو على أرض مغروسة بالأشجار (المساقاة فى الفقه الاسلامى) ، وأن شخص المزارع محل اعتبار فى العقد . وعلى ضوء هذه المميزات نفرق بين عقد المزارعة وبين الايجار ، ثم بينه وبين عقد العمل ، وبينه وبين عقد الشركة.

- ثانيا : التمييز بين عقد المزارعة وبعض العقود الأخرى :

١ - عقد المزارعة وعقد الايجار: قدمنا ان عقد المزارعة يعتبر عقدا يرد على أرض زراعية ، وان المقابل فيه يتمثل فى نسبة معينة من المحصول. وفى هذا يختلف عقد المزارعة عن الايجار العادى حيث تكون الأجرة فى هذه الحالة الأخيرة " نقودا ، كما يجوز ان تكون أى تقدمة أخرى " (م ٥٦١ مدنى) . فالأجرة النقدية لا وجود لها فى المزارعة ، كما انه فى حالة التقدمة الأخرى فى الايجار العادى نجد أن المشرع يحدد أن تكون هذه التقدمة جزءا من المحصول. وفى الحال التى تكون فيها الأجرة جزءا من المحصول ، تعتبر التقدمة التى يقوم بها المستأجر ايجارا اذا كانت قدرا محددا من المحصول ، على مابينا ، مثل خمسة أرادب من

القمح أو الذرة مثل عن الفدان الواحد ،أو بما لا يجاوز مثل هـــذا القدر أو لا يقل عنه في حالة تحديد الاجرة بنسبة النصف أو الثلـــث مثلا . وهذا بخلاف المقابل في المزارعة ،حيث يتعين ان تكـــون نسبة من المحصول دون تحديد لحد أدنى أو أقصى ، وانما تختلف النسبة بحسب مقدار المحصول في جملته . وهذا ما اهتم به الفقـــه الاسلامي لتميز عقد المزارعة (مادة ٧١٦ مرشد الحيران و ١٤٣٢ مجلة)

هذا هو اهم مايميز الايجار العادي ،أيا كان موضوعه ، عـــن المزارعة . وبالاضافة الى ماتقدم ،قد يكون الايجار العادي واردا على عقارات زراعية او غيرها ، وقد يرد على منقولات ... أما فـــى المزارعة ،فانه لايكون الا على ارض زراعية أو أرض مغروسة بالاشجار (المساقاة في الفقه الاسلامي) .

كما انه في حالة الايجار العادي لا يشترك المالك في نفقـــات الزراعة ، وذلك بخلاف المزارعة حيث يساهم في تلك النفقات ، كما يساهم في ادارة الاستغلال الزراعي .

وتثور صعوبة في الحالة التي يتفق فيها على أن يكون المقابـــل مبلغا من النقود ، مضافا اليه نسبة من المحصول ، أو قدرا معينا من المحصول مضافا اليه نسبة معينة من المحصول (مثل أردبين من القمح وربع المحصول مثلا) . فالمقابل في مثل هذه الفروض ليس نسبة من المحصول ،ولكن يضاف اليه اما مبلغ من النقود أو قدر معين من المحصول .

وقد اختلف الرأي حول وصف العقد في مثل تلك الحالات ، فقيل اننا بصدد عقد مختلط ، وذهب رأي آخر الى التغلـــيب بحيث لو كانت النسبة المتغيرة المتفق على أخذها من المحصول هي العنصر الغالب ، فاننا نكون بصدد مزارعة ،والا كنا بصـــدد عقد ايجار . وذهب رأي ثالث الى أنه في مثل هذه الصـــور ، ينتفي عن العقد وصف المزارعة .

ونحن نرى أنه يجب أن يعتد بما هو أهم العنصرين اذا ماقورن بالآخر ، أي أننا ينبغي أن نغلب أحدهما على الآخر .

فاذا كان الغالب هو النسبة المتغيرة من المحصول كان العقد مزارعة ، والا كان العقد ايجارا . وهذا قياسا على مايحدث عند وصف أو تكييف مثل هذا النوع من العقود المختلطة . وفى مثل هذه الفروض نحن أمام عقدين : ايجار عادى ومزارعة . فاذا كان الغالب هو القدر المحدد نقدا أو عينا ، كان العقد ايجارا . واذا كان الغالب هو النسبة من المحصول ، كان العقد مزارعة .

ـ الجمع بين الايجار والمزارعة وتحويل الايجار الى مزارعة :

وبصدد التمييز بين الايجار والمزارعة يثور الكلام حول مدى جواز الجمع بينهما وتحويل الايجار الى مزارعة .

كانت المادة ٣٢ مكرر (د) من قانون الاصلاح الزراعى (مضافة بالقانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٦) تحرم الجمع بين النظامين . فقد جاء نص المادة كما يلى : ((لا يجوز خلال مدة العقد الواحد الجمع بين نظام الايجار بالنقد ونظام الايجار بطريق المزارعة)) . ولهذا فان الاتفاق على ان يكون العقد ايجارا بالنسبة لبعض محصولات ومزارعة بالنسبة للبعض الآخر ، كان يقع باطلا لمخالفته للنص السابق وهو نص آمر . وكذلك الشأن فى الحالة التى يتم فيها الاتفاق على ان يكون للمؤجر الحصول على البدل نقدا أو نسبة من المحصول . فى مثل هذه الصور يبطل الاتفاق ويعد العقد ايجارا لا مزارعة اعمالا لنص المادة ١٤٣ مدنى المتعلقة بانتقاص التصرف (فى هذا المعنى : جمال الدين زكى : ص ٢٠٢) .

وبالاضافة الى ماتقدم كانت المادة المذكورة تنص فى فقرتها الثانية على انه : ((لا يجوز تعديل الايجار بالنقد الى ايجار بطريق المزارعة ، ولو كان ذلك بناء على موافقة المستاجر)) . ومن الواضح فى هذا النص أن تحويل الايجار الى مزارعة لم يكن جائزا ، حتى ولو يرضى المستاجر .

وقد ألغى النص السابق بشطريه ، وحل محله نص جديد بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ (الجريدة الرسمية عدد ٣١ تابع فى ٣١/٧/٧٥) جاء كما يلى :

((يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تحويل الايجار بالنقد الى ايجار بطريق المزارعة)) . ويتضح من التعديل الاخير أنه ألغى الفقرة الأولى من النص السابق ، وهذا يعنى انه اصبح من الجائز الجمع بين نظام الايجار بالنقد ونظام الايجار بطريق المزارعة .

ومن جهة ثانية فان النص الاخير قد عدل الفقرة الثانية من النص السابق ، وبالتالى اصبح من الجائز الاتفاق على تحويل الايجار بالنقد الى ايجار بطريق المزارعة .

٢ - عقد المزارعة وعقد الشركة : على ضوء الخصائص التى بيلناها بالنسبة لعقد المزارعة ، فأنه ينبغى ان نفرق بينه وبين عقد الشركة . وقد عرف القانون المدنى الشركة بأنها " عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم فى مشروع مالى بتقديم حصة من مال او من عمل ، لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة" . وتقضى المادة ٥٠٦ مدنى بأن " تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصا اعتباريا ... " .

وبالنظر الى كل من المزارعة والشركة يمكن ان نبرز أوجه التقارب بين العقدين . فالمزارعة كالشركة جوهرها مشروع مالى يساهم فيه المؤجر بالأرض ، أو بالأرض وماعليها من أشجار ، والمزارع بعمله ... وكذلك يهدف كل منهما الى اقتسام ما ينشأ من ربح أو خسارة عن طريق الحصول على نسب من المحصول . وفضلا عن ذلك فان للاعتبار الشخصى فى المزارعة والشركة دورا واضحا ...

ولعل هذا التقارب هو ماحدا بالفقه الاسلامى الى تعريف المزارعة بأنها شركة أو على وجه التحديد أنها ((نوع شركة على كون الأراضى من طرف والعمل من طرف آخر ، يعنى ان الأراضى تزرع والحاصلات تقسم بينهما)) (المادة ١٤٣١ من مجلة الاحكام العدلية) .

ومن هذا النص يتضح انه على الرغم من ابراز الشريعة الاسلامية للتقارب بين العقدين الا انها لم تصل بهما الى حد التماثل ، بل جاء النص انها ((نوع شركة)) . أى انه رغم التقارب ، فان المزارعة ليست شركة ، ولكنها صورة منها يسهم فيها مالك الارض بأرضه والمزارع بعمله .. ولعل هذا هو ماكان واضحا امام المشرع المصرى عند تقنين قواعد المزارعة ، فاستلهم أحكام الشركة (الاعمال التحضيرية ج ٤ ص ٦٢٦) .

ورغم هذا التقارب ، فان هناك فارقا واضحا بين العقدين . ففي المزارعة اذا كان القصد ينصرف الى حصول المؤجر على نسبة من المحصول ، الا أن هذا لا يصل الى حد اقتسام صافى الارباح والخسائر كما فى الشركة .

وهذا فضلا عن أنه فى حالة الشركة ينشأ شخص اعتبارى ، غير الشركاء بحيث يلتزم الشركاء قبله ، والامر على خلاف ذلك فى المزارعة حيث لا ينشأ شخص اعتبارى ، وحيث يلتزم المزارع والمؤجر قبل بعضهما . ولا تكون المزارعة الا فى الارض الزراعية أو المغروسة بالاشجار أو الكروم . وفى خارج هذا الاطار لانكون بصدد مزارعة . فهى صورة من صور الاستغلال الزراعى ، وبالتالى تخضع فى الاصل لاحكام الايجار .

٣ - <u>عقد المزارعة وعقد العمل</u> : عرفت المادة ٦٧٤ مدنى عقد العمل بأنه عقد ((يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل فى خدمة المتعاقد الاخر ، وتحت ادارته أو اشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الاخر)) .

ولعل أهم مايميز عقد العمل هو أن أحد المتعاقدين (وهو العامل) يعمل فى خدمة صاحب العمل ، وتحت ادارته أو اشرافه مقابل أجر . فهناك عنصر التبعية . وهذه الصورة لاتتحقق فى حالة عقد المزارعة .

ومع ذلك فان الامر قد يدق فى بعض الظروف ، فى حالة العامل

الزراعى ، حيث لا يكون الأجر نقدا أو نقدا فقط ، بل قد يكون الأجر جزءا من المحصول أو نقدا مع جزء من المحصول .

ولكن ما يجرى عليه العمل فى مثل هذه الحالة هو انه اذا كان أجر العامل جزءا من المحصول فانه يتحدد بقدر معين ، كأردب من القمح أو أردبين من الذرة مثلا . وفى حالة ما اذا كان الأجر نقدا وعينا فى آن واحد ، فان المقابل العينى يتحدد كذلك ، بأردب من الحبوب أو بأكثر من ذلك . وفى كل تلك الحالات لا يتحدد المقابل أو البدل بنسبة معينة ، كالنصف أو الثلث ، كما هو الحال فى حالة المزارعة . فاذا كان المقابل يتحدد فى المزارعة بنسبة معينة ، فانه يتحدد فى عقد العمل بحد معين من الكيلات أو الموزونات . .

ولعل أهم ما يميز بين العقدين كذلك هو توافر عنصر التبعية فى حالة عقد العمل ، حيث يقوم العامل بالعمل تحت ادارة واشراف رب العمل . وليس من اللازم أن يكون رب العمل مالكا ، ولكن يصح أن يكون مستأجرا للأرض التى يعمل فيها العامل لديه . فالمهم هو دخول العامل فى خدمة رب العمل مالكا كان هذا الأخير أم مستأجرا .

ولا تتحقق هذه التبعية ـ على النحو المعلوم فى دراسة عقد العمل ـ فى حالة عقد المزارعة ، حيث تعطى الأرض للمزارع على أن يأخذ المؤجر نسبة معينة من المحصول .

ويوجد بين المزارعة والعمل فارق آخر يتمثل فى ادارة الاستغلال الزراعى ومسئوليته . والواقع أن رب العمل فى حالة عقد العمل هو الذى يستأثر بالادارة ، وتقع عليه مسئولية الاستغلال الزراعى ، دون العامل ، ورب العمل هو الذى يتملك المحاصيل التى تنتجها الأرض ، دون العامل . وهذا لا يكون فى حالة المزارعة ، حيث يكون للمزارع الحصول على الانتفاع بالأرض مقابل نسبة من المحصول تكون للمالك ، وتكون له ادارة الاستغلال .

ولا يغير من هذا ما قد يقع من تدخل المؤجر مع المزارع فى ادارة الاستغلال ، خاصة فيما يتعلق بتحديد طرق الزراعة ، وتعيين نوع البذور والأسمدة ، وطرق مقاومة الآفات الزراعية ... فان مثل هذا التدخل من جانب المالك لا يكون الا باتفاق الطرفين (المؤجر والمزارع) فى عقد المزارعة ، مع مراعاة ان الوضع بالنسبة لعقد المزارعة يقوم على أساس أن للطرفين مصلحة مشتركة ، حيث يحصل المؤجر على نسبة ويحصل المزارع على الباقى مما تغله الأرض . فلا بد من توافر التعاون بينهما فى سبيل تحقيق مصلحتهما معا .

ولهذا فانه ليس للمؤجر أن يتولى توجيه الاستغلال والرقابة . وقد كانت المادة ٨٣٣ من المشروع التمهيدى للقانون المدنى تقضى بأن : ((المؤجر هو الذى يتولى التوجيه فى استغلال الأرض ، وله الرقابة فى أعمال الزراعة ، ويكون ذلك فى حدود الاتفاق ، فان لم يوجد ففى حدود العرف)) ، وذلك على أساس أن المؤجر شريك ويهمه نجاح المشروع (الأعمال التحضيرية : حـ ٤ ص ٦٣١) . ولكن هذا النص قد حذف فى لجنة المراجعة دون بيان الأسباب .

ومع ذلك فانه حتى لو بقى النص الذى كان واردا فى المشروع ، والذى كان يجعل للمؤجر تولى التوجيه فى استغلال الأرض ، والرقابة على اعمال الزراعة ، ما كان الأمر سيصل ـ مع مثل هذا النص ـ الى حد جعل المؤجر فى مركز رب العمل ، حيث لن يصل الوضع الى قيام علاقة تبعية على نحو ما هو معلوم فى عقود العمل .

المبحث الثانى
انعقاد المزارعـــــــة

تمهيد : يتم عقد المزارعة بين المؤجر والمزارع. ويلزم أن يتم التراضى على الأرض التى يرد عليها التعاقد والمقابل الذى يلتزم المزارع بأدائه وهو ما يمثل الأجرة فى الايجار العادى ، ثم المدة. ويقتضى هذا أن نعرض لما يرد عليه المتعاقد فى المزارعـــــة ، وللمقابل الذى يلتزم به المزارع ، ولمدة المزارعة.

ولما كانت الاجرة فى المزارعة نسبة من المحصول ،فانه يترتـب على ذلك ان تكون شخصية المزارع محل اعتبار فى عقد المزارعـــة. وهنا يمكن القول بأن من يكون مستأجرا فى المزارعة انما هو مـن يتولى زراعة الارض واستغلالها بنفسه. ولهذا يحظر القانون ان ينزل المستاجر عن الايجار أو أن يؤجر من الباطن.

ونعرض فيما يلى لاطراف العلاقة ، ثم لما يتم التراضى بشانه ، وهو العين المؤجرة ثم للاجرة ، ثم للمدة.

المطلب الاول
طرفا المزارعـــــــة

— المؤجر : تعتبر المزارعة صورة من صور الايجار ،يلتزم فيها المؤجر بتمكين المزارع من الانتفاع بشئ مقابل عوض يلتزم به الطرف الآخر فى عقد المزارعة ، وهو المزارع.

وقد لايكون مالك الارض المتعاقد عليها كامل الاهلية ، فيكـون لمن ينوب عنه نيابة قانونية أن يتولى ابرام العقود نيابة عنه ، فى حدود السلطات التى يخولها القانون للنائب. وقد لا يتسنـــى لمالك الارض التعاقد مباشرة ، فيكون له أن يوكل عنه غيره.

وإذا كانت القواعد العامة تحكم وضع من ينوب عن غيره قانونا أو

اتفاقا ،فانه ينبغى ان يراعى ماجاءت به المادة ٢/٣٧ من قانون الاصلاح الزراعى والتى تدخل فى حساب المساحة الجائز حيازتها " مايكون الشخص أو أى فرد من أفراد أسرته موكلا فى ادارته أو استغلاله أو تأجيره من الأراضى المشار اليها " ، وهى الأراضى الزراعية وما فى حكمها .

كما يراعى كذلك مايقضى به القانون بالنسبة للولى الطبيعى والوصى والقيم والسنديك والحارس القضائى ومصفى التركة ، من جواز ادارة الأرض التى يسند القانون ادارتها اليه خلال المدة الباقية من السنة الزراعية التى يكسب فيها أى منهم صفته المذكورة وأن عليهم تأجير هذه الأرض بصفتهم بعد ذلك .

وقد سبق لنا التعرض لهذا ، وما يثار بشأنه ، بصدد الكلام عن الحيازة .

— هذا ويراعى انه اذا كان القانون يجيز توكيل الجمعية الزراعية فى التأجير أو التحصيل ،فان ما أورده القانون فى هذا الصدد ينصرف الى حالة التأجير النقدى فقط ، وليس الى التأجير عن طريق المزارعة (انظر المادة ٣٠٦ مكرر ١ حـ — فقرة ٢ حيث جاء النص على تأجير الأرض نقدا) .

هذا بالنسبة لأحد طرفى عقد المزارعة ، وهو المؤجر .

— المزارع : المزارع هو الطرف الثانى فى عقد المزارعة .

وقد قدمنا فى صدد كلامنا عن الايجار بالنقد ان التأجير يكون لمن يزرع الأرض بنفسه ، مما يقتضى توافر صفة معينة فى المستأجر الزراعى ، وهى ضرورة أن يكون مزارعا . فاذا لم يتوافر هذا الوصف فى المستأجر الزراعى ، كان العقد باطلا لعدم توافر صلاحية الشخص لأن يكون مستأجرا ،أى لعدم توافر أهلية الوجوب .

واذا كان هذا هو ما يقضى به القانون فى حالة الايجار العادى بالنقد ،فانه يتحقق — ومن باب أولى — فى حالة

المزارعة ، خاصة وأن المؤجر يهدف الى اعطاء الأرض لشخص يثق ، على نحو خاص ، في أنه سيحصل على أعلى محصول من زراعة الأرض ، لأن المقابل أو الأجرة تتمثل في نسبة من المحصول . فالاعتبـــار الشخصى هنا يأتى فى المقام الأول . وقد لا يكون كذلك فى حالـــة الايجار بالنقد ، خاصة وأن مايهم المؤجر فى حالةالايجار بالنقـد انما هو مقدار الأجرة ، فلا يهمه كثرة المحصول كما فى المزارعة ، حيث يتوقف على كثرة المحصول فيها زيادة النسبة التى تدخل ذمة المؤجر . ومن أجل هذا فانه اذا كان المؤجر يتعاقد على ارضـــه مزارعة ، فان شخص المزارع يأتى فى المقام الأول ،وبالتالى يتحتم أن يكون التأجير لمن يتولى زراعة الأرض بنفسه . ومن المسلم به فى الفقه أن نص المادة ١/٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى الذى يقضى بأن يكون ((تأجير الأرض لمن يتولى زراعتها بنفسه)) كما ينطبق على الايجار النقدى ، ينطبق كذلك على الايجار بطريق المزارعـة (السنهورى : الوسيط ج ٦ مجلد ٢ : بند ٧٧٥ ص ١٣٩٠ ـ ١٣٩١) .

ـ عدم جواز التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار أو المشاركة :

وفى صدد عقد المزارعة نصت المادة ٦٢٥ مدنى على انه ((لا يجوز فى المزارعة أن يتنازل المستأجر عن الايجار او ان يؤجر الارض من الباطن ، الا برضاء المؤجر)) . ويتضح من هذا النص انه لا يجوز فى المزارعة نزول المستأجر عن الايجار أو الايجار من الباطن ، مالم يكن هذا برضاء المؤجر .

ولا شك ان رضا المؤجر فى هذه الحالة يحدد مايترتب من آثار على التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن ، وهل يظل العقد فى العلاقة مع المستأجر الأصلى فى حالة التأجير من الباطن مزارعة ، أو أنه يتحول الى ايجار عادى ،حسب مايتم الاتفاق عليه من مقابل أو بدل فى الايجار . وفى حالة التنازل عن الايجار ،فان صفـــة

المتنازل اليه وشخصه لابد وان تدخلا فى اعتبار المؤجر الأصلى عند رضاه بالتنازل عن الايجار٠

ولكن قانون الاصلاح الزراعى ـ والذى جاء لاحقا على نص المادة ٦٢٥ مدنى ـ قد أورد نصا حظر فيه التنازل عن الايجار والتأجير من الباطن والمشاركة٠ فقد نصت المادة ١/٣٢ من القانون المذكور على ما يأتى : ((٠٠٠ ولا يجوز للمستأجر تأجيرها (الأراضى الزراعية) من الباطن أو التنازل عن الايجارة للغير ،أو مشاركته فيها)) ٠ وهذا الحظر عام ينصرف الى الايجار بالنقد والى المزارعة٠

ومن الواضح هنا أن قانون الاصلاح الزراعى لم يقتصر على حظر التنازل عن الايجار والايجار من الباطن ، ولكنه حظر كذلك مشاركة الغير للمستأجر٠ ذلك ان المزارعة تقوم على الاعتبار الشخصى٠ كما قدمنا ٠ ولهذا لا يكون للمستأجر فى المزارعة أن ينزل عن الايجارة للغير ، أو يؤجر من الباطن ، كما لا يجوز له أن يدخل معه شريكا فى المزارعة٠ والنص بهذا أوسع نطاقا من نص المادة ٦٢٥ التى لم تتكلم عن حظر المشاركة وانما عرضت فقط للتنازل عن الايجار والايجار من الباطن٠

ولم يعرض نص المادة ١/٣٢ لاجازة التنازل أو التأجير من الباطن برضا المالك ٠ ولهذا ذهب المرحوم الاستاذ السنهورى الى أن قانون الاصلاح الزراعى قد نسخ ماورد فى عجز المادة ٦٢٥ مدنى ، ومن ثم لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الايجار أو أن يؤجر من الباطن ولو برضاء المؤجر٠ ويقوم ذلك ـ كما يقول استاذنا ـ (١) على ان شخصية المزارع ملحوظة فى المزارعة فلا يجوز تغييرها ٠ (٢) كما يقوم على انه لا يجوز تأجير الأرض الا لمن يزرعها بنفسه٠ وينتهى هذا الرأى الى انه ان كان من الجائز رضا المؤجر بالحالة الاولى ، اى يجوز التنازل أو التأجير من الباطن متى رضى المؤجر بذلك ، فانه لا يكون غير جائز فى الحالة الثانية لأن اعتبار زراعة المستأجر بنفسه يتعلق بالنظام العام٠ ولهذا يتعين القول

بأنه لا يجوز للمزارع ان يزارع من الباطن ، أو يتنازل عن المزارعة ، ولو برضا المؤجر وذلك مطاوعة للاعتبار الثانى الذى يقضى بأنه لا يجوز تأجير الأرض الا لمن يزرعها بنفسه .

- على انه مهما كانت وجه الخلاف حول هذا الموضوع (انظر : السنهورى : الموضع السابق . أحمد سلامة : السابق بند ١٢٧) فانه لا يمكن اهدار موافقة المؤجر حتى فى ظل قانون الاصلاح الزراعى فى حالة التأجير من الباطن او التنازل عن الايجار أو المشاركة . ذلك ان الامر يتعلق بمصلحة المؤجر . واذا كان القانون قد قرر البطلان على مخالفة حظر التأجير من الباطن او التنازل او المشاركة ، فانه يحمى مصلحة خاصة هى مصلحة المؤجر . ومن ثم اذا وافق هذا الاخير ، فان هذا يعنى انه قد اعتد بشخصية المتنازل له او المستاجر الثانى او الشريك ، فالاعتبار الشخصى هذا لا يقف لدى المستأجر الاصلى فقط . اذ قد يتحقق هذا الاعتبار فى غيره ، ويرضى المؤجر بهؤلاء . ورضاه يعنى قبول التعامل معهم .

ولا صعوبة فى حالة التنازل عن الايجار ، حيث تنتقل آثار العقد الى المتنازل له ويبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له فى تنفيذ التزاماته (م ٥٩٥ مدنى) ، طالما رضى المؤجر . ومع ذلك تبرأ ذمة المستأجر الاصلى قبل المؤجر فيما يتعلق بهذا الضمان متى صدر قبول صريح من المؤجر بالتنازل أو قبل الاجرة من المتنازل له دون تحفظ (م ٥٩٧ مدنى) .

ولا صعوبة كذلك فى حالة رضاء المؤجر بمشاركة شخص آخر للمزارع ، طالما أنه قد قبل ذلك ، حتى تظل العلاقة الاصلية مع اضافة شريك للمزارع .

امّا فى حالة التأجير من الباطن فماذا يكون الحكم ؟ هل يظل العقد الاصلى قائما ، مع عقد المزارعة من الباطن ؟

واذا كان الجواب بالايجاب ، فكيف يتم تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فى العقد الاصلى والمستأجر فى العقد الثانى

(من الباطن) ؟ الواقع هنا أن ذمة المستأجر الأصلى تبرأ قبل المؤجر مما يفرضه عقد الايجار من التزامات متى صدر من المؤجر قبول صريح بالايجار من الباطن واذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ (مادة ٥٩٧ مدنى) . وفى هذه الحالة لايعتد الا بالعلاقة التى يحل فيها المزارع الجديد محل المزارع الأصلى . فقبول المؤجر للمستأجر من الباطن على هذا النحو المتقدم لايعنى الا قيام علاقة مباشرة بينهما .

فاذا لم يصدر مثل هذا القبول ، انطبق حكم القانون الذى جاءت به المادة ٢/٣٢ (معدلة) من قانون الاصلاح الزراعى وهو أن " يقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم الوارد فى الفقرة الاولى من النص (وهو يقضى بأن يكون التأجير لمن يزرع بنفسه ، ولا يجوز التنازل عن الايجار ولا الايجار من الباطن ولا المشاركة) . ويشمل البطلان أيضا العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلى .

ويقضى بالبطلان متى تم بناء على طلب ذوى الشأن ، ولا يخل هذا بحق المالك فى مطالبة المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن بما له من حقوق أو بتعويض ما أصابه من اضرار (م ٣/٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى معدلة بقانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، وانظر ص ١٦٤ فيما سبق) .

هذا ويراعى أن حظر التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار أو المشاركة بالنسبة لعقد المزارعة انما هو حظر مطلق ، فلا يجوز حتى فى الحالة التى سبق الكلام عنها بصدد الايجار النقدى ، وهى حالة ما اذا عهد المستأجر لغيره بزراعة الأرض برسيما لمواشيه أو أذرة أو أرزا لغذائه ... أو خضرا أوقات زراعة واحدة (انظر ما سبق ص ١٦٥) .

المطلب الثانى
العين الموجرة

ـ ارض زراعية أو مغروسة بالاشجار : ترد المزارعة على الاراضى الزراعية. وقد توجر الارض الزراعية خالية ،وقد تكون مغروسة بالاشجار ز على نحو مانصت عليه المادة ٦١٩ مدنى. اذ فى الحالتين تكون الارض منتجة لمحصولات زراعية ، أو قابلة لان تنتج على نحو دورى .

فالتعاقد يتم بين صاحب الارض وبين المزارع على الزرع ، ويقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد (م ٧١٢ مرشد الحيران) . ولهذا يلزم ((أن تكون الارض صالحة للزراعة لا سبخة)) ، كما يلزم ((أن تسلم الارض للزارع فارغة من الزرع ، ولو كان البذر من رب الارض)) (م ٧١٣ مرشد الحيران) .

وفى حالتما اذا تعلق الامر على أشجار مغروسة ، وهى ماتسمى بالمساقاة فى الفقه الاسلامى ويدخلها القانون المدنى تحت المزارعة ،فان الامر يتعلق بأشجار مغروسة ،ويدخل تحتها كل أنواع الاشجار (كأشجار الحدائق مثلا) والكروم ، وتحدد المادة ٧٣١ من مرشد الحيران أن ((المراد بالشجر كل ما ينبت فى الارض ويبقى بها سنة أو أكثر)) . ولا يلزم لصحة المزارعة فى هذه الحالة أن تكون الاشجار أو المغروسات منتجة لثمار منذ أول سنة . ولكن يكفى أن تنتج ثمارها خلال المدة التى تحددت فى العقد . وقد أوردت المواد ٧٣٢ و ٧٣٣ من مرشد الحيران تفصيلات فى هذا الموضوع ،تخلص فى انه يلزم أن يقع أول ثمر فى المدة المحددة فى العقد ،والا لا يصح التعاقد .

ولا يلزم أن تكون الاشجار مثمرة بصفة دورية متجددة على النحو المألوف كما فى ثمار أشجار الفاكهة أو الكروم ، ولكن تصح المزارعة ـ كما يرى البعض من الفقهاء ـ ولو كان الغرض من التعاقد

اقسام أخشاب الأشجار عند بلوغها حجما معينا ،باعتبار أن تربية الأشجار نوع من الزراعة (أنظر : محمد لبيب شنب : السابق ص ١٥٢) .

- واذا كان من اللازم لقيام عقد المزارعة أن يتم التعاقد على أرض زراعية أو مغروسة بالأشجار ، على نحو ماتقدم ،فان العقد لا يكون مزارعة اذا تم الاتفاق بين صاحب محجر وآخر على اعطاء هذا الأخير حق استخراج الأحجار أو الرمال منه ، على أن يكون لمالك الأرض نسبة من الناتج . كما لاترد المزارعة على منجم ،ولا على طاحونة للغلال . ولا على بركة لصيد الاسماك ، أو مزرعة للدواجن .

- مراعاة الحد الأقصى للحيازة : اذا كان يلزم لقيام المزارعة أن يتم التراضى بين المؤجر والمزارع على العين موضوع المزارعة ، كما يلزم توافر الشروط التى تتطلبها القواعد العامة فى محل الالتزام وخصائصه ،من حيث الوجود والتعيين أو القابلية للتعيين ،فانه ينبغى هنا كذلك ، وكما سبق فى صدد الكلام عن ايجار الأراضى الزراعية ،مراعاة الحد الأقصى للحيازة فى الأراضى الزراعية وما فى حكمها ، على نحو ماقدمنا فى هذا الصدد ، وعلى نحو ماجاء فى المادة ٣٧ من قانون الاصلاح الزراعى .

وقد جاء نص المادة ٣٧ من قانون الاصلاح الزراعى (معدلة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦) عاما بحيث تدخل فيه كل الصور التى يحوز فيه الشخص هو وأسرته التى تشمل زوجته وأولاده القصر سواء كانت الحيازة ((بطريق الايجار ،أو وضع اليد ، أو بأية طريقة اخرى)) . وقد حظر القانون أن يزيد مايحوزه الشخص على هذا النحو على خمسين فدانا فى الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور ... ونحن نرى أن مايحوزه الشخص

بطريق المزارعة يدخل فى نطاق القدر المسموح بحيازته ، خاصة وأن المزارعة ما هى الا نوع من الايجار الزراعى ، لا يدفع فيه المستأجر المقابل نقدا ، ولكنه يدفعه عينا ، ويتمثل المقابل فى نسبة من المحصول .

ويرى البعض من الفقهاء أن الحيازة فى حالة المزارعة تحتسب مناصفة بين المؤجر والمزارع ، بمعنى أنه لو كانت المزارعة تنصب على ٢٠ فدانا مثلا يحتسب نصفها فى حساب الاول والنصف الآخر فى حساب المزارع عند احتساب الحد الاقصى للحيازة . ويقوم هذا الرأى على أساس أنه لا يمكن القول بأن الحيازة لاحد الطرفين فقط ، وان كليهما يسيطر على الارض بشكل أو بآخر ، كما أن هذا أدعى الى تحقيق العدالة وأقرب الى الاتفاق مع حكمة التشريع (انظر / احمد سلامة : المرجع السابق بند ١٣١ ص ٤٠٥) .

ومع ذلك فاننا لانرى ذلك . فقد قدمنا أن المزارعة ليست الا ايجارا فى النهاية ، وبالتالى يتعين القول بأن الحيازة للمزارع . وأيا كان دور المؤجر أو مساهمة فى المزارعة ، فان هذا لا يجعل منه حائزا للارض موضوع المزارعة . فالحيازة تكون لمن يستأجر الارض مزارعة . و ((الحد الاقصى لما يستصح شخص أن يستأجره بطريق الايجار العادى أو بطريق المزارعة ، خمسون فدانا))
(السنهورى : ح ٦ مجلد ٢ بند ٧٥٩ ص ١٣٤٧ . وانظر كذلك هامش ٢ من الصفحة ذاتها) .

المطلب الثالث

المقابل في عقد المزارعة
(الاجرة)

ـ تحديد المقابل في النصوص التشريعية : نصت المادة ١/٦٢٤ على الاسس التى يتحدد بمقتضاها ما يحصل عليه المؤجر فى عقد المزارعة • فقد نصت على ان ((توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها ، أو بالنسبة التى يعينها العرف • فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، كان لكل منهما نصف الغلة)) •

ومن هذا النص يتضح ان البدل الذى يحصل عليه المؤجر ، وهو نسبة من الغلة أو المحصول ، يتحدد اما على أساس الاتفاق ، والا ما يحدده العرف ، فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، يتحدد نصيب المؤجر بنصف الغلة • هذا مانص عليه فى القانون المدنى (انظر ماجاء فى الاعمال التحضيرية فى خصوص هذا الموضوع ج ٤ ص ٦٤٨ ـ ٦٤٩ ، حيث لم يوافق مجلس الشيوخ ، عند مناقشة المشروع على أن يتحدد نصيب المزارع بحد أدنى لا يقل عنه) • مما كان يعنى حماية للمزارع بعدم النزول عن القدر الذى اقترح الأخذ به وهو " خمسا صافى الغلة " •

ولما جاء قانون الاصلاح الزراعى نص فى آخر المادة ٣٣ مكرر (ب) على أنه : ((••• ولا يجوز أن يزيد نصيب المؤجر ـ فى حالة الايجار بطريق المزارعة ـ على نصف غلة الأرض ، بعد خصم المصروفات التى يلزم بها مناصفة مع المستأجر)) •

وبهذا وضع القانون حدا أقصى لنصيب المؤجر ، لا يجوز أن يزيد عنه فى حالة الايجار بطريق المزارعة ، وهو نصف غلة الأرض بعد خصم المصروفات التى يلزم بها مناصفة مع المستأجر • وبهذا فان نص قانون الاصلاح الزراعى قد وضع حدا لما يمكن أن يتم الاتفاق بشأنه حول " البدل " الذى يحصل عليه المؤجر • ذلك انه اذا كان للطرفين حرية الاتفاق على تحديد النسبة التى يحصل عليها طرفا عقد المزارعة ، وعند عدم الاتفاق يطبق مايجرى به العرف ، فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما النصف •

ومعنى ذلك أنه اذا كان هناك اتفاق بين الطرفين ،كان واجب الاحترام ولو زاد عن النصف للمؤجر ، والا طبق العرف أو ماورد في المادة ١/٦٢٤ مدنى وهو التوزيع مناصفة. فانه في ظل الوضع الجديد ،بعد العمل بقانون الاصلاح الزراعى ، لم يعد من الجائز ـ أمام النص الآمر ـ أن يزيد نصيب المؤجر على نصف غلة الأرض بعد خصم المصروفات ... وكل اتفاق يخول المؤجر حقا في الزيادة عن هذا القدر ،يقع باطلا، أيا كانت الصورة التى ترد عليها هذه الزيادة ،حيث يتعلق هذا التحديد بالنظام العام ، وان كان يراعى أن نص المادة ٣٤ من قانون الاصلاح الزراعى (والمعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦) ، والذى يقضى بعقوبة الحبس (لا يجاوز ثلاثة اشهر) والغرامة... لكل مؤجر يتقاضى أجرة تزيد على الحد الاقصى في المادتين ٣٣ و ٣٣ مكرر (أ) ، لا يسرى في حالة اجرة المزارعة التي نص عليها القانون في المادة ٣٣ مكرر (ب).

ـ هل يسري التحديد السابق على المزارعة في أراضي الحدائق..

قدمنا أن قانون الاصلاح الزراعى قد نص على عدم سريان الحد الاقصى لأجرة الأراضى الزراعية (في حالة الزراعة بالنقد) على الأراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق أو موز ... (م٣٣ مكرر (أ) من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢. فهل يسرى هذا الحكم كذلك في حالة المزارعة بالنسبة لهذا النوع من الأراضى أم أنها تخضع للتحديد الذى أورده القانون في المادة ٣٣ مكرر (ب) والذى يقضى عدم جواز زيادة نصيب المؤجر في حالة المزارعة على نصف غلة الأرض ...

ذهب البعض من الفقهاء الى القول بسريان التحديد الذى أورده قانون الاصلاح الزراعى على حالة المزارعة في أراضى الحدائق (السنهورى : حـ ٦ مجلد ٢ بند ٧٧٠ ص ١٣٧٥).

ومع ذلك فقد اتجه جانب آخر من الفقه الى عكس ماذهب اليه الرأى السابق ، ورأوا أن يستثنى ايجار الحدائق وما فى حكمها فى حالة المزارعة ،وذلك قياسا على ماورد بالنسبة لها بصدد ايجارها بالنقد . وتبعا لذلك يجوز ان يزيد نصيب المؤجر فى ايجارها بالمزارعة عن نصف الغلة.

والواقع ، كما ذهب الرأى الثانى بحق ،أن إيجار الحدائق وما فى حكمها بالنقد لا يختلف عن ايجارها بطريق المزارعة. واذا كان قانون الاصلاح الزراعى قد أخرجها من نظام تحديد الأجرة فى حالة ايجار الأراضى الزراعية لحكمة ارتآها ، فان هذا متحقق كذلك فى حالة تأجيرها مزارعة، وبالتالى يتعين قياس ايجار الحدائق وما فى حكمها بالمزارعة على حالة ايجارها بالنقد (انظر كذلك : احمد سلامة : بند ١٢٩ ص ٤٠٢ ـ ٤٠٣).

ولهذا تخضع العقود التى تحكم المزارعة فى الحدائق وما فى حكمها لاتفاق الافراد ، دون تحديد لحد أقصى أو أدنى فى هذا الصدد .

المطلب الرابع

المدة فى المزارعة

ـ النصوص التى تحكم المدة فى المزارعة : تنص المادة ٦٢١ مدنى على انه ((اذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت المدة دورة زراعية سنوية)) . فالقانون المدنى يحدد مدة عقد المزارعة ـ فى حالة عدم تعيينها بالعقد ـ بدورة زراعية سنوية . وهذا مانصت عليه المادة ٢/٧١٤ من مرشد الحيران ، اذ جاء بالنص المذكور ((فان سكتا (المتعاقدان) صحت المزارعة ،ووقعت على زرع واحد)) . وهذا عند السكوت عن المدة. وتنص المادة ١/٧١٤ من مرشد الحيران على انه يشترط لصحة المزارعة ((أن تعين له مدة متعارفة ،لا مدة قصيرة بحيث لا يمكن فيها من الزراعة ، ولا

طويلة بحيث لا يعيش أحد اليها غالبا)) . هذا عن تحديد المدة في الفقه الاسلامي وفي القانون المدني . والملاحظ أنها تخضع لحرية الاتفاق بين الطرفين ، فاذا لم يوجد اتفاق بشأنها وقعت لدورة زراعية سنوية .

ولما صدر قانون الاصلاح الزراعي نصت المادة ١/٣٥ منه - بعد تعديلها بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ - على انه :

((لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الأطيان المؤجرة ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، الا اذا أخل المستأجر بالتزام جوهري يقضي به القانون أو العقد . وفي هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد انذار المستأجر - فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة)) . ويتضح من هذا النص أن عقد الايجار يمتد امتدادا قانونيا .

- عدم جواز طلب الاخلاء عند انتهاء المدة : يتضح من النصوص السابقة أن قانون الاصلاح قد أورد نصا آمرا يتعلق بالنظام العام ، بحيث لم يعد من الجائز في ظله طلب الاخلاء ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد . ولا يكون الاخلاء الا بناء على سبب من الأسباب التي يعتد بها القانون للاخلاء . ونص المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي نص عام ينصرف الى كل انواع الايجار الزراعي ، سواء كان بالنقد ، أم بالمزارعة . وهذا واضح من عمومية المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي .

ومعنى ذلك انه اذا تم الاتفاق على ان تكون المزارعة لدورة زراعية أو اكثر ، أو اذا لم يتم اتفاق على مدة المزارعة ، فان عقد المزارعة ينعقد لمدة غير محددة ، بحيث لا يكون للمؤجر ان يطلب اخلاء الأطيان المؤجرة عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد . وفي هذا الصدد يعمل نص المادة ٣٥ (معدلة) من قانون الاصلاح الزراعي ، ولا يعمل بنص القانون المدني .

ـ الاستثناء من الامتداد القانوني : اذا كان عقد المزارعة يمتد امتدادا قانونيا على نحو ماتقدم ،فان هناك حالات لا يمتد فيها العقد ، ولكنه ينتهى بانتهاء المدة المحددة له. والحالات التى ينتهى فيها العقد ، هى نفس الحالات التى ينتهى فيها عقد الايجار بالنقد ، على نحو مابينا من قبل (انظر فيما سبق ص٢٣٨ ومابعدها) . ونوجز الحالات التى ينتهى فيها العقد بانتهاء المدة المحددة فى الاتفاق ،ونشير الى حالة أخرى ينتهى فيها العقد بارادة المؤجر.

فقد نصت المادة ٥/٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى على ان الاجارة تنتهى ((بالنسبة للاراضى المرخص فى زراعتها أذرة أو أرزا لغذاء المرخص له أو برسيما لمواشيه ، والأراضى المرخص فى زراعتها زرعة واحدة فى السنة ، عند انتهاء المدة المتفق عليها)) .

ويتضح من هذا ان النص يعرض لحالتين هما : (١) حالة الاراضى المرخص فى زراعتها أذرة أو أرزا لغذاء المرخص له أو برسيما لمواشيه (٢) والأراضى المرخص فى زراعتها زرعة واحدة فى السنة.

وبالاضافة الى ماتقدم ، هناك حالة أخرى سبقت الاشارة اليها بصدد الكلام عن الايجار بالنقد ، وهى حالة ايجار الحدائق وما فى حكمها بطريق المزارعة. وقد رأينا أن قضاء النقض قد استقر على عدم سريان احكام الامتداد القانونى على عقود ايجار اراضى الحدائق وما فى حكمها ، اذ أن استئجارها يعتبر أقرب الى الاستغلال التجارى منه الى الاستغلال الزراعى على ماذهبت اليه محكمة النقض (ماسبق ص ٢٤٢ والهامش) .

واخيرا فان العقد ينتهى فى كل الحالات بانتهاء المدة المحددة له فى الاتفاق ،بارادة المستاجر. اذ أن الامتداد القانونى قد تقرر لمصلحته (انظر ما سبق ص ٢٤٢) .

المبحث الثالث

اثبات المزارعة

احالة الى ما سبق بصدد الكلام عن الايجار بالنقد : فى سبيل اثبات عقد الايجار نجد ان قانون الاصلاح الزراعى قد حرص على أن يفرق بين الايجار بالنقد والايجار مزارعة. فقد تطلبت المادة ٣٦ من القانون المذكور أن يكون العقد - مزارعة او نقدا - ثابتا بالكتابة. كما تطلبت أن يحرر من ثلاث صور وتودع صورة منهـا بالجمعية الزراعية. وبينت المادة ٣٦ مكررا ماهو الجزاء على عدم ايداع العقد بالجمعية أو على الامتناع عن التوقيع. كما نصت المادة ٣٦ مكررا (ب) على عدم قبول المنازعات والدعاوى الناشئة عن ايجار الأراضى الزراعية مزارعة او نقدا أمام اية جهة ادارية أو قضائية ، مالم يكن العقد مودعا بالجمعية...

ومن هذا يتضح ان القانون لا يفرق فى صدد اثبات الايجار الزراعى بين الايجار بالنقد والايجار بالمزارعة ، سواء فيما يتعلق بضرورة الكتابة ، وفيما يتعلق بالصورة الواجب تحريرها من العقد ، وفيما يتعلق بايداع العقد لدى الجمعية المختصة ، والجزاءات التى تنطبق . ولهذا فاننا نحيل الى ماسبقت دراسته تحت اثبات ايجار الأراضى الزراعية (ص ١٨٧ ومابعدها) .

المبحث الرابع

آثار المزارعة

- تمهيد : ينشىء عقد المزارعة التزامات معينة على عاتق طرفيه ، ويقابل كلا من هذه الالتزامات حقوق للآخر . ونعرض فى هذا الصدد لالتزامات كل من المؤجر والمستأجر ، وما يفرضه القانون عليهما من مصروفات ، مع الاحالة فيما عدا ذلك الى ما سبقت لنا دراسته بصدد آثار الايجار الزراعى بصفة عامة

(ص ٢٠٠ ومابعدها) ، فضلاعـــن اثار الايجار بصفة عامة.

المطلب الاول
التزامات الموءجـــر

- تمهيد : يظل الموءجر على صلة بالارض التى يتم ايجارهــــا مزارعة ، خاصة من حيث التوجيه والرقابة، لانه يحصل على نسبة من المحاصيل ، ويزيد ما يدخل ذمته المالية ، متى كانت الرقابة مستمرة فى سبيل الارتقاء بالمحاصيل.

والى جانب هذه الظروف الخاصة بالمزارعة ،فان الموءجر يلتـــزم بما يلتزم به الموءجر فى عقود الايجار بصفة عامة. فيلتزم الموءجـــــر بتسليم الارض ، كما يلتزم بتعهد الارض بالصيانة :

اولا - التزام الموءجر بالتسليم - مضمون الالتزام : يلتزم الموءجـــر بتسليم العين الموءجرة ، كما يلتزم بتسليم ملحقاتها ، على نحـــو ما قدمنا فى ايجار الاراضى الزراعية ،وطبقا لما تقضى به القواعد العامة فى الايجار. وهذا مع مراعاة ان القواعد التى تحكم علاقات طــــرفى الزراعة فى هذا الصدد تخضع لما قد يوجد من اتفاقات أو عرف.

واذا كنا قد بينا فى صدد كلامنا عن ايجار الاراضى الزراعيــة ان الموءجر لا يلتزم بتسليم المستاجر المواشى والادوات الزراعية التـــى توجد فى الارض الا اذا كان الايجار يشملها (م ٦١٠ مدنـــى) ، فانه بالنسبة للمزارعة نجد ان المادة ٦٢٢ مدنى تنص انه يدخـــل فيها ((الادوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الارض وقـــــت التعاقد اذا كانت مملوكة للموءجر)) .

ويتضح من هذا ان المزارعة تشمل الادوات والمواشى الموجـــودة فى الارض والمملوكة للموءجر ، دون حاجة الى نص فى العقد علـــى دخولها. واذا كان يراد اخراجها ، فانه يكون من المتعين الاتفاق على ذلك. ويرجع السر فى الاختلاف بين الايجار الزراعى والمزارعة ، من حيث انه بالنسبة للاول لا تدخل المواشى والادوات الا بالنص ،

وبالنسبة للثانى لاتخرج الا بالنص على خروجها ، الى انه فى المزارعة يكون على الموجر توفير كل مايلزم لاستغلال الزراعى من عنصر رأس المال ، فالموجر ، كشريك ، ملتزم بتقديم الارض وماعليها من ادوات ومواشى (انظر مذكرة المشروع التمهيدى للقانون المدنى : الاعمال التحضيرية حـ ٤ ص (٦٣) . وانما يلزم لدخول الادوات الزراعية والمواشى ان تكون موجودة فى الارض وقت التعاقد ، وان تكون مملوكة للموجر .

ثانيا : الالتزام بالصيانة : لم يرد فى صدد الكلام عن المزارعة ، كما ورد بصدد ايجار الاراضى الزراعية ، نص مماثل للمادة ٦١٤ مدنى ، يلزم الموجر بالصيانة . وعلى ذلك فان ماورد بصدد الايجار ينطبق بالنسبة للمزارعة فى هذا الشأن .

وقد أوردت المادة ٣٣ مكرر (ب) (معدلة) ضمن ما يلتزم به الموجر أنه يلتزم ... ((بالترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة والمبانى والالات ، بما فى ذلك تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الرئيسية)) .

٣ ـ الالتزام بدفع الضرائب : يلتزم الموجر بجميع الضرائب الاصلية والاضافية والرسوم المفروضة على الاطيان عدا ضريبة الدفاع (م ٣٣ مكرر (ب)) .

المطلب الثانى

التزامات المزارع

ـ تمهيد : يلتزم المزارع بما يلتزم به المستأجر بصفة عامة . وبالرجوع الى ماقدمنا (ص ٢٠٣) نجد أن المستأجر الزراعى يلتزم بالمحافظة على العين الموجرة ، وباستعمالها على النحو المألوف ، وبدفع الأجرة ، ثم يرد العين فى النهاية ، واذا كان هذا هو ما تقضى به القواعد

العامة فى الايجار ،فقد قدمنا أنه بالنسبه لايجار الاراضى الزراعيه ، نجد أن القانون المدنى يورد بعض نصوص خاصة تتعلق بالتزامات المستأجر. كما أورد قانون الاصلاح الزراعى بعض نصوص خاصة تتعلق بالتزامات المستأجر. ولن نعرض لكل ماسبقت لنا دراسته فى هذا الصدد ، وان كان يهمنا فى صدد التزامات المزارع فى عقد المزارعة أن نعرض للقواعد الخاصة فى شأنه ،سواء ماورد منها فى القانون المدنى ، وماورد فى قانون الاصلاح الزراعى. (أنظر المادة ٦٢٣ مدنى والمادة ٣٦ مكرر (ب) من قانون الاصلاح الزراعى).

والذى يستخلص مما أورده القانون فى هذا الصدد أن المستأجر يلتزم بزراعة الارض والعناية بالزراعة ،كما يلتزم بالمحافظة على الارض الموجرة وما يلحق بها من مواشى وأدوات زراعية. كما يلتزم كذلك بأن يدفع الى الموجر نصيبه من المحصول. وعليه أن يرد العين الموجرة فى النهاية.

ونعرض لذلك فيما يلى :

<u>اولا _ الالتزام بزراعة الارض والعناية بالزراعة</u> : يلتزم المزارع بزراعة الارض الموجرة ،فلا يجوز له أن يتركها بدون زراعة. وهذا ضرورى لكى يتسنى له الوفاء بأهم التزام يفرضه عليه عقد المزارعة نحو الموجر وهو أداء نصيب الموجر من المحصول. وهذا أمر بديهى فى المزارعة ،لأن زراعة الارض هى الغاية التى قام من اجلها التعاقد بين الموجر والمزارع.

واذا كان المزارع يلتزم بزراعة الارض فانه يجب عليه ((أن يبذل فى الزراعة ، وفى المحافظة على الزرع من العناية مايبذله فى شئون نفسه)) (م ١/٦٢٣ مدنى). وقد حرص المشرع فى هذا الصدد على بيان ماينبغى على المزارع أن يبذله فى الزراعة ، وفى المحافظة على الزرع من العناية ، وهى ما يبذله فى شئون نفسه. وهذه العناية المطلوبة من المزارع قد روعى فى تحديدها ان المزارعة

من العقود التى تقوم على الاعتبار الشخصى ، وعندما يتعاقد المؤجر معه ((مزارعة)) فانه يدخل فى اعتباره أنه يتعاقد مع مزارع يحرص على مصالحه الشخصية ، ويعرف عنه حسن العناية. اذ مما لا شك فيه أن المؤجر سيفيد من ذلك ،وهذا هو ما يهدف اليه ، فلا يقصد أن يتعاقد مع من عرف عنه عدم الحرص وسوء العناية.

وفضلا عن هذا. فان القانون قد تأثر فى هذا الصدد بالمعيار الذى وضعه بالنسبة للعناية المطلوبة من الشريك ، طبقا لما نصت عليه المادة ٥٢١ مدنى والتى تلزم الشريك ((أن يبذل من العناية فى تدبير مصالح الشركة مايبذله فى تدبير مصالحه الخاصة)) . وقد أبانت الأعمال التحضيرية عن هذا الاعتبار كذلك اذ جاء فى مذكرة المشروع التمهيدى أن العناية المطلوبة من المزارع فى زراعة الأرض هى العناية التى يبذلها فى شئونه الخاصة ، فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية ، لأنه هو الذى اختاره (الأعمال التحضيرية حـ ٤ ص ٦٣٤) .

وفى سبيل تحقيق هذا الالتزام بزراعة الأرض والعناية بالزراعة نجد المادة ٣٣ مكرر (ب) من قانون الاصلاح الزراعى توجب على المزارع القيام بالأعمال الآتية :

(١) " جميع العمليات اللازمة للزراعة ،سواء باشرها بنفسه او بواسطة أولاده أو عماله أو بماشيته ، وذلك مالم يتفق على اقتسامها " .

(٢) " التسميد بالسماد البلدى اللازم للزراعة " .

ويتضح من هذا أن القانون يلزم المستأجر بالالتزامات السابقة ، وتبعا لذلك بحمله نفقتها ، مالم يتفق على اقتسام نفقات ما نصت عليه الفقرة الأولى المتعلقة بالعمليات اللازمة للزراعة ، كعمليات حرث الأرض وريها ...

ولا شك ان التزام المزارع هنا ، بزراعة الارض والعناية بزراعتها يعد التزاما جوهريا ، يؤدى الاخلال به الى قيام حق المؤجر

فى مقاضاته لان اعقد المزارعة مع التعويض ، وقد جاء فى المادة ٧٢١ من مرشد الحيران فى هذا الصدد انه :

((اذا قصر المزارع فى سقى الارض حتى هلك الزرع بهذا السبب ، فلا ضمان عليه ان كانت المزارعة فاسدة ، وعليه الضمان فى المزارعة الصحيحة الواجب عليه السقى فيها)) .

(وانظر كذلك المادتين ٧٢٢ و ٧٢٣) . وقد جاء فى المادة ٧٢٤ أنه ((اذا ترك حفظ الزرع حتى أكلته الدواب ، فعليه ضمانه ، وان لم يرد المزارع الجراد حتى أكل الزرع كله مع امكان رده ضمن والا لا)) .

ومن هذا يتضح حرص الفقه الاسلامى كذلك على أن يلتزم المزارع بالعناية بالزراعة ، والا وجب عليه الضمان .

ثانيا : الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة وما يلحق بها :

يلتزم المزارع بالمحافظة على العين المؤجرة وما يلحق بها من أدوات وآلات ، ومواشى . . .

وفى هذا الصدد نصت المادة ٢/٦٢٣ مدنى على ان المستأجر ((مسئول عما يصيب الارض من التلف فى اثناء الانتفاع الا اذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد)) .

ويتضح من هذا أن القانون يلزم المستأجر بالعناية بالارض ، وفى هذا السبيل يكون عليه أن يعمل كل مايلزم لصيانتها من التلف أثناء الانتفاع ، وعليه أن يبذل من العناية فى الصيانة ، وفى المحافظة على الارض مايبذله الشخص المعتاد . وهذا تطبيق لما تقضى به القواعد العامة فى نظرية العقد ، وفى عقد الايجار (انظر المادة ٢١١ والمادة ٥٨٣ مدنى) . ومن الواضح ان العناية اللازمة هنا تختلف عن العناية اللازمة بالنسبة للزراعة .

وينصرف التزام المستأجر فى هذه الحالة الى العناية بالعين المؤجرة ، وهى الأرض فى حالة المزارعة العادية ، وفى حالة

الارض المغروسة باشجار (المساقاه فى الفقه الاسلامى) ينصرف الالتزام بالعناية الى الارض ومابها من أشجار . وفضلا عن ذلك فان التزام المستأجر ينصرف كذلك الى ماقد يلحق بالارض من مواشى وأدوات زراعية .

وقد فرضت المادة ٣٣ مكرر (ب) من قانون الاصلاح الزراعى على المستأجر ((اصلاح آلات الرى والزراعة العادية)) .

كما فرض عليه هذا النص كذلك : ((تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الارض المؤجرة)) .

هذا هو ما يفرضه القانون على المزارع بالنسبة لالتزامه بالعناية بالعين المؤجرة وما يلحق بها . فاذا قصر فى تنفيذ التزامه ، فانه يتعرض لما يفرضه القانون من جزاء سواء من الناحية المدنية أو من الناحية الجنائية (انظر فيما سبق ص ٢٠٨ ـ ٢١٠ وهامش ص ٢١٠) .

وهذا مع مراعاة أن المستأجر لا يلزم أن ((يعوض ما نفق من المواشى ولا ما بلى من الادوات الزراعية بلا خطأ منه)) (م ٦٢٣ / ٣ مدنى) . ومعنى هذا أن تبعة هلاك الماشية ، وما بلى من الادوات على المؤجر ، طالما لم يكن هناك خطأ من جانب المستأجر . ولهذا فانه اذا كان الاستغلال يتطلب وجود بديل لما هلك أو بلى ، فان المؤجر يلتزم بذلك .

ثالثا ـ الالتزام بدفع نصيب المؤجر من المحصول : قدمنا أن غلة العين المؤجرة توزع بين المؤجر والمستأجر بالنسبة المتفق عليها بحيث لا تزيد على النصف . ويلتزم المستأجر بأن يؤدى الى المؤجر النسبة التى يلتزم بها قانونا بعد جمع المحصول . ويسرى فى هذا الصدد ما يسرى بشأن قواعد الوفاء بالاجرة من أحكام . فيجب ان يتم الوفاء للمؤجر أو وكيله . ويقوم من يتسلم الاجرة باعطاء

مخالصة. وإذا امتنع المؤجر أو وكيله عن محاسبة المستأجر وتسلم نصيبه في المحصول ، فقد نصت المادة ٣٦ مكرر (ز) من قانون الاصلاح الزراعي على أن يكون ((للمستأجر أن يخطر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بذلك كتابة)) .

ويوجب القانون (في المادة ٣٦ مكرر (ز) فقرة ٣) في هذه الحالة على رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من أعضائه أن يبلغ شكوى المستأجر الى المؤجر أو الى وكيله بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، وذلك خلال اسبوع من تاريخ الاخطار))

((فاذا لم يقم المؤجر أو وكيله بمحاسبة المستأجر وتسلم نصيبه في المحصول خلال اسبوع من تاريخ ابلاغه بشكوى المستأجر ، قامت الجمعية ببيع المحصول ومحاسبة المستأجر ، واودعت نصيب المؤجر خزانة المحكمة الجزئية الواقعة في دائرة اختصاصها الارض المؤجرة ، بعد خصم رسوم الايداع والمصاريف الادارية ، وتخطر المؤجر او وكيله بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول)) .

((وفي جميع الاحوال يعتبر الايداع مبرئا لذمة المستأجر بمقدار ما تم ايداعه من الاجرة)) .

ومن هذا النص يتضح أنه في حالة المزارعة ، إذا امتنع المستأجر عن تسلم نصيبه ، تخطر الجمعية التي تتولى ابلاغ المؤجر ، فاذا لم يقم بالمحاسبة وتسلم نصيبه ، تقوم الجمعية ببيع المحصول ، وتودع نصيب المؤجر خزانة المحكمة بعد خصم رسوم الايداع ...

هذا عن الالتزام بدفع نصيب المؤجر في المحصول ، وتطبيق احكام الوفاء ، وما ينبغي أن يتم عند رفض المؤجر تسلم نصيبه .

ويثور في صدد هذا الالتزام عدة أمور نعرض لها فيما يأتي ، فنعرض لتحديد مقدار ما يلتزم به المزارع ، ثم نعرض للجزاء في حالة اخلاله بالتزامه ، وما هي الظروف التي يسقط فيها هذا الالتزام .

ـ ١ ـ تحديد مايلتزم به المزارع : قدمنا ان المزارع يلتزم نحو المؤجر بنسبة معينة من المحصول ، وهذه النسبة تتحدد بالاتفاق بشرط الا تزيد على النصف. ويقصد بالمحصول هنا ، المحصول الصافى بعد خصم المصروفات التى تعود بالنفع على المؤجر والمزارع. وقد نصت المادة ٣٢ مكررا (ب) على انه فى حالة الايجار بطريق المزارعة ، تقسم المصروفات الاتية مناصفة بين المؤجر والمستاجر (فقرة ج) :

(١) مقاومة الافات والحشرات سواء باليد أو بالمبيدات .
(٢) الرى بالالات الميكانيكية فى حدود الاجور التى تحددها وزارة الرى (٣) جمع وتجهيز المحصول (٤) مايلزم الزراعة من التقاوى والاسمدة الكيماوية (٥) ضريبة الدفاع المنصوص عليها فى القانون ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ .

هذا عن المصروفات التى تصرف مناصفة بين المؤجر والمستاجر فى المزارعة. وقد بين النص السابق انه ((لا يجوز ان يزيد نصيب المؤجر ـ فى حالة الايجار بطريق المزارعة ـ على نصف غلة الارض ، بعد خصم المصروفات التى يلزم بها مناصفة مع المستاجر)) .

ويؤخذ من هذه العبارة الاخيرة ان القانون يحظر أن تزيد حصة المؤجر على نصف الغلة بعد خصم المصروفات مناصفة على النحو السابق. ويفهم من هذا النص ان القانون لا يمنع من أن تقل حصته عن هذا القدر ، وبالتالى يجوز أن يتحمل بقدر أزيد من المصروفات السابقة أو بها جميعها ، وان كان هذا لا يجوز من الناحية المقابلة بالنسبة للمستاجر ، فلا يجوز أن يقل نصيب المستاجر عن النصف بعد خصم نصف المصروفات السابقة (انظر كذلك : لبيب شنب : السابق ص ١٦٠) .

ـ هذا بالنسبة لما يلتزم به المزارع عند تحديد النسبة التى يحصل عليها المؤجر من صافى الغلة بعد خصم المصروفات التى يلتزم بها مناصفة مع المستاجر. ويخرج عن هذا التحديد مايفرضه

القانون على المؤجر وحده ، وعلى المستاجر وحده من مصروفات. وقد نصت المادة ٣٢ مكررا (ب) على بيان مايلتزم به المؤجر من مصروفات ، ثم على بيان مايلتزم به المستاجر في حالة الايجار بطريق المزارعة.

ما يلتزم به المؤجر : (١) يلتزم المؤجر بجميع الضرائب الاصلية والاضافية والرسوم المفروضة على الاطيان ، عدا ضريبة الدفاع. (٢) كما يلتزم المؤجر بالترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة والمباني والالات ، بما في ذلك تطهير وصيانة المساقي والمراوي والمصارف الرئيسية.

ما يلتزم به المستاجر : يلتزم المستاجر بما يلي : (١) جميع العمليات اللازمة للزراعة ، سواء باشرها بنفسه ، أو بواسطة اولاده او عماله أو ماشيته ، وذلك ما لم يتفق على اقتسامها.
(ب) التسميد بالسماد البلدي اللازم للزراعة.
(ج) تطهير وصيانة المساقي والمراوي والمصارف الفرعية الواقعة في نطاق الأرض المؤجرة.
(د) اصلاح آلات الري والزراعة العادية.

هذه هي الالتزامات التي تقع على عاتق المستاجر في المزارعة ، وهو يتحمل بها وحده ، دون أن يخصم قيمتها من المحصول ، ما لم يتفق على خلاف ذلك ، كأن يتفق على ان تكون مناصفة أو حتى على عاتق المؤجر. ولا يقال أن في هذا انقاصا من حصة المؤجر ، اذ ان القانون قد حدد الحد الاقصى فقط لما يحصل عليه وهو نصف الغلة بعد خصم ما قد يتحمل به من مصروفات غير تلك التي يتحملها مناصفة على ماسبق. فاذا أخل المستاجر بالتزامه تطبق القواعد العامة.

ـ ٢ ـ الجزاء على اخلال المزارع بالتزامه بدفع المقابل : اذا لم يقم المستاجر في المزارعه بالوفاء بما يتفرر عليه للمؤجر من مقابل ،

فانه يعد مخلا بالتزام جوهرى ، وتنطبق الجزاءات التى يقررهـا القانون . ولهذا يكون للموجر ان يطالب المستاجر بالتنفيـذ العينى ، فاذا تعذر ذلك يكون للموجر طلب انهاء العقد لامتناع المستاجر عن تنفيذ التزامه .

ويثور التساؤل فى هذا المجال عما اذا كانت المادة ١/٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى والتى تجيز للموجر طلب اخـلاء الاطيان الموجرة فى حالة اخلال المستاجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد . نرى فى هذه الحالة أن اخلال المستاجر بالتزامه باداء المقابل المطلوب للموجر يعد اخلالا بالتزام جوهرى [illegible] للموجر ان يطلب من المحكمة المختصة - بعد انـذار المستاجر - فسخ عقد الايجار واخلاء المستاجر من الارض المؤجرة على نحو ماتقرره المادة ١/٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى (معدلة بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥) . وليس هذا الا محض تطبيق للقواعد العامة فى الاخلال بالالتزامات الجوهرية التى يقضى بها القانون او العقد ، وعدم الوفاء بالالتزام بالبدل أو المقابل يعد اخلالا بالتزام جوهرى .

لكن هل تنطبق هنا الضمانات التى تقررها المادة ٣٥ فقرة ٢ وفقرة ٣ من قانون الاصلاح الزراعى - من حيث عدم جواز طلب الفسخ والاخلاء بسبب التاخر فى اداء قيمة الايجار المستحق الا بعد شهرين من انتهاء السنة الزراعية وتخلف المستاجر عن الوفاء ، والسماح للمستاجر بتوقى الحكم بالفسخ والاخلاء اذا تم الوفاء حتى قفل باب المرافعة ؟

نرى أن هذا الحكم يتعلق بحالة الايجار النقدى فقـط ، خاصة وأنه لم يرد مايفيد مده الى الايجار مزارعة . كما أن ما أورده النص السابق يتعلق بمرور شهرين على انتهاء السنة الزراعية ، وهذه الحالة لاتكون الا مع نظام الايجار النقدى ، أما المزارعة فيستحق نصيب الموجر عقب كل دورة زراعية بعد جمع المحصول ، وتؤدى القيمة عينا فو حينها ، وهذا الالتزام لا يحتمل التاخـير

مثل الالتزام باداء مبلغ من النقود .

- ٣ - سقوط الالتزام بدفع المقابل في المزارعة : اذا كان المستاجر (المزارع) يلتزم بأداء نسبة معينة من الغلة فان هذا الالتزام يترتب على عاتق المزارع في الظروف العادية التي يتم فيها جمع المحصول في نهاية الدورة التي تم فيها جني المحصول . ولكن قد لا يستحق هذا في حالة هلاك الغلة . وقد عرضت المادة ٦٢٤ / ٢ مدني لهذه الصورة اذ نصت على أنه :

((اذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة فيتحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك . ولا يرجع أحد منهما على الآخر)) .

ويعرض هذا النص لحالة الهلاك الكلي أو الجزئي للغلة بسبب خارج عن ارادة المستاجر . وقد عينه النص هنا . وهو حالة القوة القاهرة . لانه اذا تم الهلاك بفعل المستاجر نفسه أو بتقصيره فانه لا يمكن الرجوع بالتعويض . أما في حالة القوة القاهرة فان تبعة الهلاك تقع على عاتق الطرفين معا . فاذا كان الهلاك كليا تحرر المستاجر من التزامه . واذا كان الهلاك جزئيا . تحمل المؤجر نسبة منه تعادل حصته . فاذا كانت حصته مقدرة بنصف المحصول . تحمل كل منهما نصف قيمة ما هلك . وقسم الباقي مناصفة . مع مراعاة المصروفات على النحو السابق .

ويرجع هذا الى أن العلاقة بين المؤجر والمستاجر انما كانت مرتبة على عاتق هذا الاخير التزاما باداء نسبة معينة من الغلة وفي الحقيقة الامر أن حق المؤجر يتعلق بنصيب معين من هذه الغلة وليس المستاجر الا مودعا لديه يكون عليه التزام بأداء الجزء المقابل لحصة المؤجر في حصة من الغلة . ومن أجل هذا فان تبعة هلاكها - كلها أو بعضها - تقع على عاتقه باعتباره مالكا لها . وهذا ما نصت عليه المادة ٦٢٤ / ٢ مدني من القانون المدني .

ويعرض الفرض الذي نص عليه القانون لحالة هلاك الغلة ويكون ذلك بعد جمعها . وينطبق هذا الحكم كذلك في حالة هلاك المحصول قبل جمعه متى كان الهلاك بقوة قاهرة كلما ينطبق على

كذلك فى كل الحالات التى يمنع فيها المستأجر من تهيئة الارض للزراعة ، أو من بذرها ، او فى حالة هلاك البذر كله أو أكثره بسبب القوة القاهرة ، كالفيضان غير العادى ، او بسبب استيلاء السلطة العامة على الارض ... (انظر ما سبق ص ٢١٨ ومابعدها) .

- هذا وقد عرض الفقه الاسلامى لحالة المزارعة الفاسدة ، وقرر انه اذا وقعت المزارعة فاسدة يكون المحصول كله لصاحب البذر ، وعليه للعامل أجر مثل عمله ان كان البذر من صاحب الارض . فان كان من العامل فعليه لصاحب الارض أجر مثل أرضه (مادة ٧١٨ مرشد الحيران) .

واذا لم يخرج شىء من المحصول فى المزارعة الفاسدة ، فان كان البذر من قبل العامل فعليه أجر مثل الارض ، وان كان من قبل صاحب الارض فعليه أجر مثل العامل (مادة ٧١٩ مرشد الحيران) .

رابعا - التزام المزارع برد العين المؤجرة : يوجب القانون على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار ، فاذا ابقاها تحت يده دون حق ، كان ملزما ان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين ، وما أصاب المؤجر من ضرر (م ٥٩٠ مدنى) . هذا هو ماتقضى به القواعد العامة فى الايجار .

ويوجب القانون على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها ، الا مايكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه (م ١/٥٩١ مدنى) . فاذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين ، افترض أن المستأجر قد تسلم العين فى

حالة حسنة ، وذلك حتى يقوم الدليل على العكس (م ٢/٥٩١ مدنى) .

وقد عرضت القواعد العامة كذلك لحالة ما اذا وجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء او غراسا او غير ذلك من التحسينات مما يزيد فى قيمة العقار ، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر — عند انقضاء الايجار — ما انفقه فى هذه التحسينات أو مازاد فى قيمة العقار . وهذا مالم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك بين المؤجر والمستأجر (انظر م ١/٥٩٢ مدنى) .

فاذا كانت التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضا أن يطلب من المستأجر ازالتها . وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذى يصيب العقار من هذه الازالة ، ان كان للتعويض مقتض (م ٢/٥٩٢ مدنى) .

وفى حالة ما اذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات فى مقابل رد احدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة أن تنذره الى أجل للوفاء بها (م ٣/٥٩٢ مدنى) .

هذا هو ماتقضى به القواعد العامة بصدد التزام المستأجر برد العين المؤجرة فى نهاية الايجار . ويتضح منه انه يتعين الرد عند انتهاء الايجار لاى سبب من اسباب الانتهاء . فاذا أبقاها تحت يده دون حق التزم بتعويض المؤجر فى مقابل ذلك .

ويكون الرد بالحالة التى كانت عليها العين عند تسلمها ، مع مراعاة ما أصابها بسبب لا يعزى اليه . ويفترض أن العين قد سلمت فى حالة حسنة ، مالم يقم دليل على خلافه .

واذا كان فى العين منشآت أقامها المستأجر ، يختلف الأمر بحسب ما اذا كان هذا بعلم المؤجر أو دون علمه أو رغم معارضته .

ويلتزم المؤجر برد ما انفقه المستاجر فى البناء او الغـراس أو التحسينات التى تزيد فى قيمة العقار ، أو رد قيمة الزيادة . فاذا استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، يكون له طلب ازالتها مع التعويض ان كان له مقتض .

فاذا اختار المؤجر الابقاء عليها ، كان عليه أن يرد اما قيمة التحسينات أو قدر الزيادة فى قيمة العقار .

وهذه القواعد العامة تنطبق بصدد عقد المزارعة كذلك .

المبحث الخامـــس

انقضاء المزارعـــــة

– امتداد عقد المزارعة : لا ينتهى عقد المزارعة بانتهـاء المدة المحددة له ، فقد حظر قانون الاصلاح الزراعى علـــى المؤجر اخلاء المستاجر الا للاسباب التى بينها القانون .

وقد سبق ان بينا بصدد انتهاء الايجار الزراعى (ص ٢٣٦ . فيما سبق) أنه طبقا للمادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعـــى ((لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الاطيان المؤجرة ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، الا اذا أخل المستاجــر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ...)) .

وهذا النص قد ورد عاما يسرى على الايجار بالنقد أو بالمزارعة . وبهذا فان المستاجر يستفيد من التمديد من الامتداد القانونى الذى يلزم المؤجر ، اذ لا يكون لهذا الاخير أن يطلب اخلاءه . وان كان يراعى أن المستاجر يستطيع ان ينهى العقد من جانبه طبقا للقواعد التى يقررها القانون فى هذا الصدد .

ـ امتداد عقد المزارعة بالنسبة لورثة المستاجر : فى ظل قواعـد القانون المدنى تنقضى المزارعة بموت المستاجر ، وان كانت لاتنقضى بموت الموجر[1] (انظر م ٦٢٦ مدنى) . ولكن قانون الاصلاح قد خالف ما أورده القانون المدنى . فقد نص على ان ايجار الأراضى الزراعية ـ نقدا كان أو مزارعة ـ لاينتهى بموت الموجر ولا بمـوت المستاجر . وعند وفاة المستاجر ينتقل الايجار الى ورثته (انظـر م ٣٣ مكررا (ز) من قانون الاصلاح الزراعى) . وقد حرص النص على ابراز أن العقد لاينتهى فى هذه الحالة حتى فى حالة المزارعة ، رغم أنها تقوم على الاعتبار الشخصى ، وذلك حماية لورثة المـزارع ، مالم يرغبوا هم عن ذلك .

ولكى ينتقل الايجار الى ورثة المستاجر يلزم أن يكون منهم مـن تكون حرفته الأساسية الزراعة . ومع ذلك فقد أجاز القانون لورثـة المستاجر أن يطلبوا انهاء العقد .

---

(١) وفى الفقه الاسلامى : ((اذا مات صاحب الأرض والزرع بقل ، يداوم العامل على العمل الى ادراك الزرع وليس لورثـة المتوفى منعه)) (م ٧٢٦ مرشد الحيران ـ من الدر ، ورد المحتار فى أواخر المزارعة) .

وبالنسبة لوفاة المزارع ، فانه اذا مات قبل نضج المحصول يقوم ورثته مقامه الى حين نضجه . وقد جاءت المادة ٧٢٧ من مرشد الحيران فى هذا المعنى بقولها :

" اذا مات المزارع والزرع غض ، فورثته تقوم مقامه فى العمـل الى أن يستوى الزرع ، وان أبى صاحب الأرض " .

ـ ويأخذ حكم الوفاة ، وبالتالي يمتد عقد المزارعة بالنسبة لأفراد أسرته (ممن يعتبرون ورثته لو توفى) ، حالة ما اذا صار من المتعذر على المزارع زراعة أرضه لمرض أو شيخوخة . وانما يلزم في هذه الحالة أن يكون من بينهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة . فاذا لم يكن من بين أفراد أسرة المزارع من تكون حرفته الأساسية الزراعة ، ينقضى العقد . كما ينقضى كذلك في هذه الحالة اذا لم يرغب هؤلاء في استمرار العقد .

وقد كان المشروع التمهيدى للقانون المدنى يورد نصا في هذا الصدد يقضى بأنه : ((اذا تعذر على المستأجر أن يزرع الأرض لمرض ، ولأى سبب آخر ، ولم يكن مستطاعا أن يحل محله غيره من أفراد أسرته ، أو اذا أصبحت أسرة المستأجر في حال لا يتحقق معها استغلال الأرض استغلالا مرضيا ، كان للمؤجر أن يفسخ العقد)) . (أنظر الأعمال التحضيرية للقانون المدنى جـ ٤ ص ٦٤٠ ـ ٦٤١) .

هذا عن الامتداد القانوني لعقد المزارعة .

ـ انتهاء عقد المزارعة بانتهاء المدة المحددة له (اجالة) :

اذا كان عقد المزارعة يمتد امتدادا قانونيا على ما بينا ، فان هناك من الحالات ما ينتهى فيها هذا العقد بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، وذلك في الحالات التى عرضنا لها بصدد كلامنا عن الايجار بالنقد ، وهى حالة التأجير لمحصول معين أو لزرعة واحدة ، وحالة ايجار الحدائق وما في حكمها . كما رأينا أن للمستأجر ان يتمسك بانتهاء العقد بانتهاء مدته ، بل وقبل انتهاء هذه المدة في ظروف معينة بينها القانون . وقد عرضنا لذلك فيما سبق فنحيل اليه ، اذ يسرى ما جاء بالنسبة للايجار بالنقد على المزارعة (انظر فيما سبق ص ٢٣٨ ومابعدها) .

ـ <u>انتهاء عقد المزارعة في حالات معينة</u> : اذا كان القانون قد نص على التمديد القانوني لعقود ايجار الأراضي الزراعية ، ورأينا أن هذا الامتداد ينصرف كذلك الى عقد المزارعة ، فان هناك أسبابا معينة ينتهي بها عقد المزارعة .

فينتهي عقد المزارعة في حالة ما اذا أخل المزارع بالتزام جوهري يقضي به القانون أو العقد ، كما ينتهي هذا العقد كذلك لوفاة المزارع اذا لم يكن من بين ورثته من تكون حرفته الزراعة . وينتهي أيضا في حالة ما اذا كان المؤجر في حاجة الى الأرض لزراعتها بنفسه كما ينتهي بصدور قرار بتقسيم الأرض أو بصدور ترخيص باقامة بناء عليها . وفي كل الحالات السابقة نرى اعمال القواعد التي تسري في شأن الايجار بالنقد على المزارعة ، نظرا لعدم تعارض تلك الحالات مع طبيعة عقد المزارعة .

ـ <u>هل ينتهي عقد المزارعة بتجنيد المستأجر (المزارع)</u> ؟ :

قدمنا أن عقد ايجار الأراضي الزراعية لا ينتهي ((اذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة في القوات المسلحة)) (م ٣٣ مكررا (و) من قانون الاصلاح الزراعي معدلة بالقانون ١٥ لسنة ١٩٧١) . ورأينا أن النص السابق يجيز ((للمستأجر في هذه الحالة أن يؤجر الأرض الى الغير خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة ، على أن ينتهي عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التي تنتهي فيها مدة التجنيد أو الاستدعاء)) .

كما نصت المادة السابقة كذلك على تطبيق الحكم الأخير بالنسبة لمالك الأرض الزراعية الذي يؤجر أرضه بسبب تجنيده أو استدعائه في القوات المسلحة . ومعنى ذلك أن المالك الذي يؤجر أرضه بسبب التجنيد أو الاستدعاء على هذا النحو يستطيع أن يطلب

انتهاء عقد الايجار بنهاية السنة الزراعية التى تنتهى فيها مدة التجنيد أو الاستدعاء.

ويثور التساؤل هنا عما اذا كان من الجائز تطبيق الحكم الذى أورده قانون الاصلاح الزراعى فى المادة ٣٣ مكررا (و) على حالة تجنيد المزارع فى عقد المزارعة . فهل يظل عقد المزارعة قائما رغم تجنيد المزارع او استدعائه ؟ وهل يجوز للمزارع الذى جند أو استدعى أن يؤجر الارض الى الغير خلال مدة التجنيد او الاستدعاء؟ على ان ينتهى هذا التأجير من الباطن بنهاية السنة الزراعية التى تنتهى فيها مدة التجنيد أو الاستدعاء ؟

انتهينا فيما سبق الى أن القانون يحظر على المستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار للغير أو مشاركته فيها. وهذا الحظر عام بالنسبة للايجار بالنقد والايجار بالمزارعة ، على نحو ما استقر عليه الرأى فى تفسيره للمادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى التى نصت على أن يكون تأجير الارض الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ، ولا يجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الايجار للغير أو مشاركته فيها ...

فاذا كان الرأى قد انتهى الى تعميم الحظر على هذا النحو عن تفسير المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى ، فانه ينبغى ان يعمم الحكم الذى اوردته المادة ٣٣ مكررا (و) من القانون ذاته والتى نصت على ان ايجار الاراضى الزراعية لا ينتهى اذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات المسلحة ، ذلك ان الذى يجند أو يستدعى لا ينبغى أن يختلف وضعه اذا كان مستأجرا بالنقد أو بالمزارعة ، خاصة وأن القوانين قد اتجهت الى منح بعض المزايا للمجندين ، وهذه المزايا لا ينبغى أن تطبق فى حالة ولا تطبق فى أخرى ، أى لا ينبغى ان تطبق فى حالة الايجار بالنقد ، ولا تطبق فى حالة الايجار بالمزارعة .

ولهذا نرى أن يظل عقد الايجار قائما . وفى هذه الحالة يجوز للمستاجر - مزارعة او بالنقد - ان يؤجر من الباطن خلال مدة تجنيده او استدعائه ، على ان ينتهى عقد الإيجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التى تنتهى فيها مدة التجنيد أو الاستدعاء .

ولعل مايؤكد هذا النظر من جانب المشرع - وهو اتجاهه الى منح بعض المزايا للمجندين او الذين يستدعون - فى مجال تطبيق قانون الاصلاح الزراعى - ان نص المادة ٣٣ مكررا (و) قد خول كذلك على ما اورده القانون عندما اجاز لمالك الارض الزراعية ، الذى يؤجر ارضه بسبب تجنيده او استدعائه فى القوات المسلحة ، أن يسترد ما قام بتاجيره لهذا السبب ، فى نهاية السنة الزراعية التى تنتهى فيها مدة الخدمة او الاستدعاء . لا شك أن اعطاء المؤجر الذى يجند هذا الحق فى الاسترداد ، يكشف عن ان المشرع قد اتجه الى منح المجند ميزة استثنائية فى هذا الصدد ، سواء كان مؤجرا او مستاجرا .

ولا يحتج على ماقدمنا من تعميم حكم المادة ٣٣ مكررا (و) - والخاصة بالابقاء على عقد الايجار ، مزارعة او بالنقد ، عند التجنيد او الاستدعاء وجواز التاجير من الباطن - بان عقد المزارعة يقوم على الاعتبار الشخصى للمزارع ، لان المشرع قد هدف الى منح من يجندون او يستدعون ، بعض المزايا ، بحيث تعلو مصلحتهم فى هذا الصدد على الاعتبارات الاخرى ، خاصة وأن غيبة المجند او المستدعى موقتة ، يعود بعدها ليسترد الارض من مستاجرها من الباطن ، فاذا لم يعد بسبب استشهاده ، طبق حكم المادة ٣٣ مكررا (ز) ، والذى يقرر ان الايجار لا ينتهى بموت المستاجر وينتقل الى ورثته بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الاساسية الزراعة .

- انتهاء المزارعة قبل انتهاء مدتها :

- يمكن القول بصفة عامة ان الاثار التى تترتب بمناسبة انتهاء ايجار الأراضى الزراعية ،تترتب كذلك فى حالة انتهاء المزارعة .

ولكن القانون المدنى قد عرض فى المادة ٦٢٧ / ١ لحالة انتهاء المزارعة قبل انتهاء مدتها . وفى هذه الحالة يوجب النص على المؤجر أن يرد الى المستأجر ، أو الى ورثته ، ما انفقه المستأجر على المحصول الذى لم يتم نضجه ، مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل .

وبهذا فانه بانقضاء المزارعة ، قبل انقضاء مدتها ، تصفى العلاقة بين المتعاقدين . وقد جاء فى المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى ، فى هذا الصدد ، أنه ((اذا انقضت المزارعة ، قبل انتهاء مدتها ،صفيت الشركة ، على أساس أن يرد المؤجر للمستأجر أو لورثته جميع النفقات التى صرفها على المحصول الذى لم يتم نضجه ، مع تعويض عادل عن العمل ، اما المحصول الناضج فيحصد ويقسم)) .

والذى يتضح من هذا أنه اذا كان هناك محصول قد نضج ، فيحصد ويقسم ،ولا صعوبة فى الأمر . أما بالنسبة لما يتم نضجه ، فانه يكون على المؤجر أن يرد للمستأجر او لورثته جميع النفقات التى صرفها على هذا المحصول . ويدخل فى هذه النفقات ما انفقه المستاجر من نفقات يلتزم بها وحده ، وتلك التى يلتزم بها مع المؤجر . وهذا مع تعويض عادل عن العمل الذى

بذله المستأجر الى حين انتهاء المزارعة · ويرجع هذا الى ان المؤجر ، وقد انتهت المزارعة ، فان ماعليها من محصول لم يتم نضجه ، يئول الى المالك ، باعتباره مالكا للأرض · ولهذا يعوض المستأجر الذى كان سبب فى ذلك عما قام به من عمل ، كما يكون له ان يسترد ماانفقه ·

ـ وفى حالة موت المستأجر ، فان المادة ٢/٦٢٧ مدنى قد نصت على انه ((اذا انتهت المزارعة بموت المستاجر ، جاز لورثته ، عوضا عن استعمال حقهم ـ فى استرداد النفقات المتقدم ذكرها ، أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ، ماداموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى)) ·

والواقع انه لم يعد هناك مجال لتطبيق ماجاء فى هذا النص ، بعد ان نصت المادة ٣٣ مكررا (ز) من قانون الاصلاح الزراعى على ان ايجار الاراضى الزراعية ـ نقدا أو مزارعة ـ لا ينتهى بموت المؤجر ، ولا بموت المستأجر · وعند وفاته ينتقل الايجار الى ورثته ، بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الاساسية الزراعة · وفى هذه الحالة يجوز لورثة المستأجر ان يطلبوا انهاء العقد ، على ما قدمنا من قبل ·

* * *

((فهرس))

الصفحة

تمهيد :

الباب الاول

الملكية الزراعيـــة

الفصل الاول

المقصود بالارض الزراعيـــة

الصفحة

الفصل الثانى

منع الاجانب من تملك الاراضى الزراعيـــة

الفصل الثالث

الحد الاقصى للملكية الزراعـــية .

المبحث الاول : الحد الاقصى لملكية الفرد

المبحث الثانى : الحد الاقصى لملكية الاسرة

الصفحة

الصفحة

الفرع الثالث : مصير الزيادة الطارئة

الصفحة

المبحث السادس : الاحكام الخاصة بالاراضى الصحراوية

الصفحة

الباب الثاني

الاستغلال الزراعي

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الصفحة

الفصل الثاني : المزارعة

الصفحة

الصفحة

* * *


Bibliotheca Alexandrina
0568608